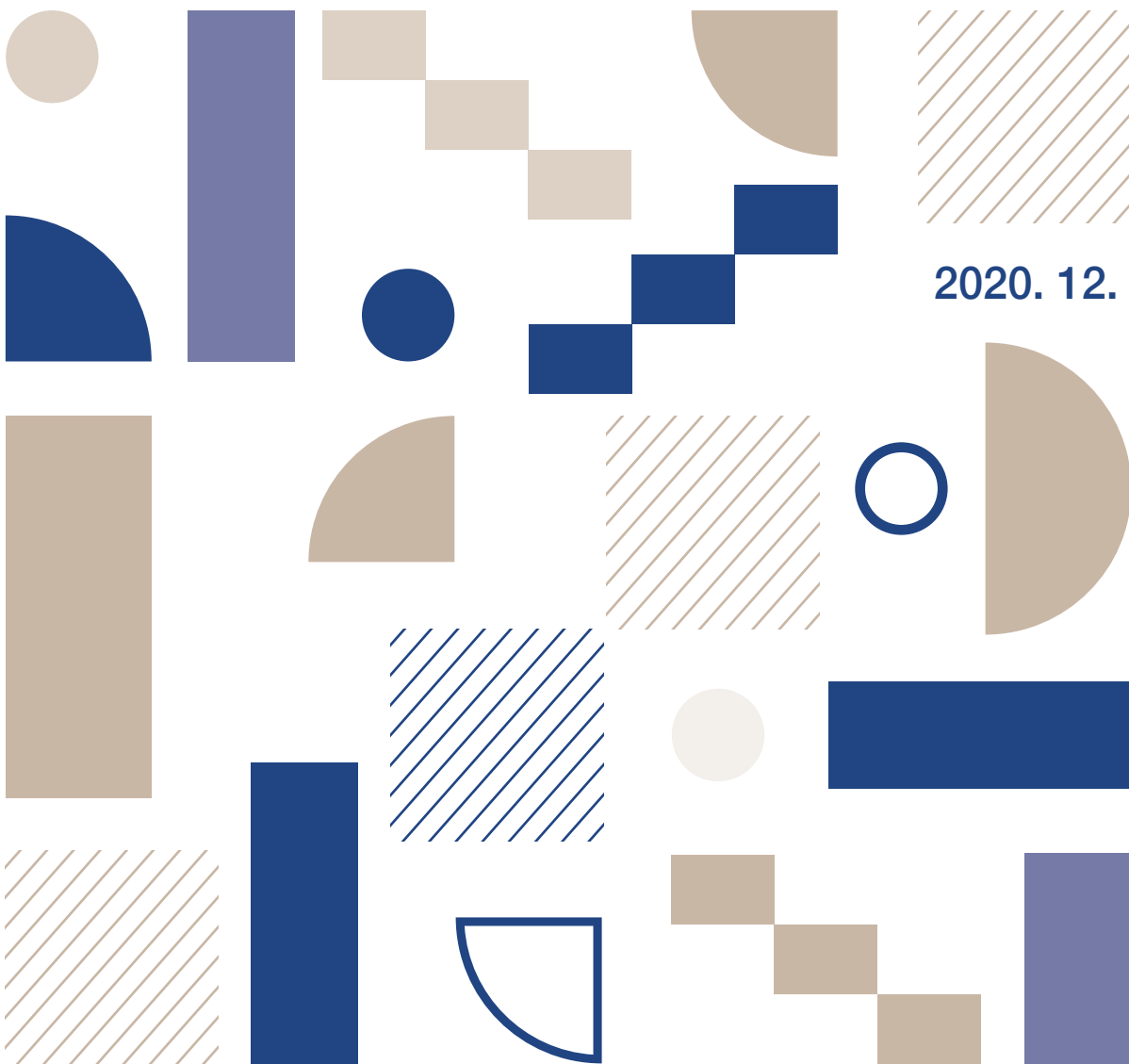


그림으로 이해하는 건축법



2020. 12.

그림으로 이해하는 건축법

2020.12.

서울특별시
건축기획과

그림으로 이해하는 건축법

출처 : <https://www.naver.com> > 그림으로 이해하는 건축법

최초 작성일 : 2016년 10월

편집 출판일 : 2020년 12월

본 책자는 2016년 기준으로 작성된 '그림으로 이해하는 건축법'의 내용을 수록한 것으로 법령 개정에 따라 일부 수정했음에도 일부 규정과 상이한 부분이 있을 수 있습니다. 각 법령 및 지침의 정확한 내용은 국가법령센터에서 다시 확인하시기 바랍니다. (<http://www.law.go.kr>) 또한 현행 법령에서 규정되어 있지 않은 부분에 있어서 유추해석 된 부분 등이 함께 수록되어 있음을 알려 드립니다.

글·그림 이재인(명지대학교 건축대학 교수)

발행부서 : 서울특별시 주택건축본부 건축기획과

발행일 : 2020년 11월

발행인 : 서울특별시장

편집

건축기획과장 박순규

건축관리팀장 최홍규

수습사무관 권인혁

주무관 주미

주무관 강익수

해안건축 신동충 상무

해안건축 이다슬 사원

그림으로 이해하는 건축법

인사말씀

건축법은 질서유지 및 공공복리를 목적으로 토지의 건축적 자유를 제한하는 기준을 규정하고 있습니다. 건축적 자유는 공익에 부합하도록 제한되어야 하며, 그 여부를 판단하는 절차가 건축허가입니다. 건축허가는 복효적(複效的) 행정행위라는 특성이 있습니다. 다시 말해 하나의 행정행위가 처분의 상대방에게는 이익이 되고 제3자에게는 불이익이 되는 경우가 될 것입니다. 또한 건축허가는 기속행위와 재량행위가 공존하는 집합개념입니다. 때문에 건축법(건축법+국토계획법)의 공익을 정확하게 이해하는 것은 건축행정에 매우 중요한 사안이라고 판단됩니다.

‘그림으로 이해하는 건축법’은 복잡하게 얹혀 있는 건축법의 내용을 기술규정이라는 건축법의 특성을 반영하여 규정이 의미하는 상황을 도식화하여 건축기준 적용의 이해를 돕도록 하는 것에 더하여 법 규정이 의미하는 취지(공익)를 정확하게 이해하고자 하는 것이었습니다.

이러한 글의 취지가 잘 전달되기를 바라며, 책자가 서울시 건축행정과 서울시 공간환경 발전에 조금이나마 도움이 되기를 희망합니다.

2020년 12월

명지대학교 건축대학 교수 이재인

그간 건축을 건설의 한 분야로 분류되었으나,
이제 문화로서 자리매김하는 변혁의 시기가 도래하였습니다.
이에 서울시는 최근 임용되어 업무를 배워야 하는 건축직 공무원과
건축법에 대해 궁금해하시는 시민분들을 위하여
이재인 교수님의 '그림으로 이해하는 건축법'을 책자로 발간하게 되었습니다.
본 책자를 마중물로 하여 건축인분들이 우리의 도시 서울을 보다 매력적이고,
아름답게 만드는 노력을 함께하여 주시기를 바랍니다.

2020년 12월

서울특별시 주택건축본부장 김성보

목차

제1장 건축법의 개념과 범위	15
1. 연간 약 187조 원에 관여하는 건축법	15
2. 건축법을 이해하는 3가지 범위	16
3. 우리나라 건축법의 특징	19
4. 이웃관계 규정으로 접점이 있는 건축법과 민법	20
제2장 건축법 이해를 위한 간단한 법률상식	24
1. 법의 형식과 위계	24
2. 법의 명칭	26
3. 일반법(보통법)과 특별법	27
4. 법령의 형식과 읽는 방법	28
5. 법령용어의 기준범위	29
제3장 건축물	30
1. 건축물의 요건	30
2. 토지의 '정착성' vs 고정	34
3. 건축물에 준하여 관리하는 공작물	35
4. 건축을 전제로 대지조성과정에서 축조되는 공작물	38
제4장 건축	40
1. 건축물의 건축	40
2. 신축(New Construction)	42
3. 증축(Extension)	42
4. 개축(Renovation)	43
5. 재축(Reconstruction)	44
6. 이전(Relocation)	45
제5장 가설건축물	47
1. 가설건축물(Temporary Buildings)	47
2. 신고대상 가설건축물	49
3. 도시계획시설(예정)부지에서의 허가대상 가설건축물	50
4. 가설건축물 규정의 연혁	51
5. 건축자유의 입장으로 본 가설건축물의 규정	52
제6장 한옥	54
1. 한옥과 문화재로 (가)지정된 전통건축물	54
2. 한옥 활성화를 위한 인센티브 규정	55

제7장 한옥건축양식	61
1. 건축자산으로서의 한옥건축양식	62
2. 우리 사회에 존재하는 다양한 역사 층의 한옥의 수용	63
3. 실내건축으로서의 한옥풍건축	65
4. 문화재의 분류와 지정문화재	66
제8장 대지	69
1. 부지, 획지, 토지, 필지, 지목(대) 그리고 대지	69
2. 1필지 1대지	72
제9장 대지분할 및 합병	73
1. 대지의 범위: 토지의 합병	73
2. 대지의 범위: 토지의 분할	76
3. 과소 토지 제한: 대지의 분할 면적	76
4. 건축물 용도와 대지의 분할	79
제10장 접도요건	80
1. 대지의 접도요건	80
2. 막다른 도로	83
3. 사실상의 통로	85
4. 접도구역	91
제11장 대지면적 산정	93
1. 수평투영면적	94
2. 미달도로에 접한 대지의 면적 산정	95
3. 8m 미만인 도로의 모퉁이에 있는 대지의 면적 산정	96
제12장 바닥면적	101
1. 바닥면적(Floor Area)과 연면적(Total Floor Area)	101
2. 연면적의 합계	102
3. 구획의 중심선	102
4. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물	104
5. 발코니	105
6. 확장형 발코니의 바닥면적 산정	107
7. 필로티(구조)와 필로티 형식	108
제13장 바닥면적 산정의 예외	113
1. 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락 등	113
2. 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크 등	115
3. 공동주택 지상층에 설치한 기계실, 전기실 등	119
4. 리모델링이 필요한 건축물의 외벽 마감재	120
5. 외단열공법으로 건축된 건축물	121
6. 장애인 등을 위한 편의시설에 대한 바닥면적 산정 인센티브	122

7. 건축 관계법 등의 개정으로「건축법」에 적합하지 않게 된 경우의 바닥면적	123
8. 포치	126
제14장 건축면적	128
1. 건축면적(Building area)	129
2. 건축물에 부가된 돌출 시설물(차양, 발코니 등)과 지붕의 건축면적 산정방법	131
제15장 건축면적 산정의 예외	134
1. 건축면적 산정의 제외부분	134
2. 3가지 특수한 건축물의 건축면적 산정 방법	138
제16장 건폐율 및 용적률	141
1. 건폐율(建蔽率, Building-to-Land Ratio)	141
2. 용적률 (Floor Area Ratio)	144
3. 최대 건축 가능 규모의 산정	146
4. 용적률 산정을 위한 지상층 연면적(Total Floor Area)	147
제17장 건축물의 높이	151
1. 건축물 높이제한과 건축물 높이 산정의 일반 기준	152
2. 건축물의 높이제한과 일조권 적용을 위한 각각의 건축물 높이 기준	154
3. 옥탑과 난간 등 건축물 높이 산정의 세부 기준	158
제18장 가중평균	161
1. 고저차가 있는 대지의 건축물 높이는 3m마다 지표면 설정	162
2. 고저차가 있는 대지 지하층의 지표면	168
3. 반자높이	170
4. 층고: 「건축법」에서 누락하고 있는 높이 1.8과 2.1사이	171
5. 처마높이	172
제19장 층수	174
1. 층수에 산입하지 않는 부분	174
2. 층의 구분이 명확하지 않은 건축물의 층수	176
3. 건축물이 부분에 따라 층수가 다른 경우	176
4. 개층	177
제20장 주거지역의 풍경변화	178
1. 대지 안의 공지 규정 변천	178
2. 다락 규정 변천	183
제21장 건축 허용오차	186
1. 건축 허용오차의 연혁	186
2. 대지 관련 건축기준의 허용오차	187
3. 건축물 관련 건축기준의 허용오차	191
4. 허용오차를 벗어난 건축물의 사용	193

제22장 발코니의 정의	194
1. 노대(露臺), 발코니(balcony), 베란다(veranda), 테라스(terrace), 데크(deck)	195
2. 발코니 규정의 변천	199
제23장 발코니와 대피공간	202
1. 발코니 확장과 대피공간	202
제24장 건축물의 용도	206
1. 용도, 업종, 업태	207
2. 건축법제사 측면으로 본 건축물의 용도	208
3. 세법과 건축물의 용도	210
4. 건축물의 용도를 보는 시각: 「건축법」 규정의 목적과 건축물 용도의 정의	211
제25장 상대적 용도분류체계의 주택	213
1. 단독주택: 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간	215
2. 공동주택: 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사	216
제26장 부속건축물과 부속용도	219
1. 부속건축물과 부속용도	220
2. 종합병원과 장례식장: 부속건축물과 부속용도 규정의 변천	223
3. 봉안당(납골당)	225
제27장 용도변경	227
1. 용도변경의 3가지 행정행위 유형: 허가, 신고, 건축물대장 기재내용 변경신청	228
2. 변경하려는 용도의 건축기준에 맞추기	230
3. 용도변경은 신축에 준하는 건축행위	232
제28장 대수선, 개축, 리모델링	233
1. 대수선의 개념과 범위	235
2. 리모델링(remodelling)	236
제29장 건축허가요건	239
1. 건축허가요건의 구성	240
2. 좁은 의미의 건축허가요건: 건축물 차원의 위험방지요건과 도시환경 차원의 요건	241
3. 소위 러브호텔 문제와 건축허가 거부권	241
제30장 건축물의 구조안전	243
1. 구조규칙의 내용	244
2. 구조안전 확인 대상	245
3. 소규모 건축물 맞춤형 건축구조기준 제정	247
제31장 내진설계 기준	248
1. 지진규모와 진도	249
2. 내진설계의 개념	250

3. 건축물의 내진설계 기준	251
4. 내진설계의무 대상 건축물	252
제32장 내화구조와 방화구획	254
1. 내화구조의 요건	254
2. 1,000㎡ 이상인 내화구조 건축물의 화재확산 방지: 방화구획 설치	256
제33장 방화구조와 연소할 우려가 있는 부분	258
1. 방화벽	258
2. 대규모 목조건축물의 연소할 우려가 있는 부분	259
3. 소방시설과 연소 우려가 있는 구조	260
4. 무창층	261
제34장 건축물의 마감재료	263
1. 마감재료 제한규정의 내용 구성	264
2. 내부 마감재료 적용부분	264
3. 건축물 내부 마감재료 제한	265
4. 건축물 외부 마감재료 제한	266
5. 고층건축물의 화재확산 방지구조	268
제35장 방화지구 안의 건축	269
1. 방화지구 안의 건축물	269
2. 방화지구 안의 공작물	270
3. 방화지구 안의 지붕·방화문 및 인접대지 경계선에 접하는 외벽	270
제36장 건축물의 피난규정	272
1. 피난 관련 규정의 구성	273
2. 건축물 용도복합 제한	273
제37장 계단의 설치기준	276
1. 계단의 설치기준: 일반사항	276
2. 계단의 설치기준: 단높이와 단너비 등	278
3. 계단의 설치기준: 손잡이 등	279
4. 계단을 대체하여 설치하는 경사로	280
제38장 직통계단	281
1. 직통계단의 개념	281
2. 보행거리	282
3. 피난층까지 2개 이상의 직통계단을 설치해야 하는 건축물	284
4. 직통계단의 설치기준	285
제39장 피난계단과 특별피난계단	286
1. 피난계단의 구조	286
2. 특별피난계단의 구조	288

3. 직통계단을 피난계단 또는 특별피난계단의 구조로 해야 하는 대상	289
4. 직통계단을 반드시 특별피난계단 구조로 해야 하는 대상	290
제40장 옥외피난계단과 전용피난계단	292
1. 옥외피난계단의 추가 설치	293
2. 5층 이상의 층에 전용하는 피난계단	293
3. 지하층의 별도관리: 비상탈출구, 직통계단 및 피난용 계단	294
제41장 복도와 내부출구 기준	296
1. 복도의 설치기준	296
2. 건축물 내부출구	298
3. 관람석 등으로부터의 출구 설치기준	298
제42장 출구	300
1. 건축물 외부출구	300
2. 회전문의 설치기준	302
3. 지하층과 피난층 사이의 개방공간 설치	303
제43장 옥상광장	304
1. 옥상광장의 설치와 난간	305
2. 평지붕으로 디자인된 대규모 건축물의 헬리포트 설치	305
3. 경사지붕으로 디자인된 대규모 건축물의 대피공간 설치	307
제44장 대지의 안전	309
1. 대지의 물 관리	309
2. 옹벽의 설치	310
3. 옹벽에 관한 기술적 기준: 콘크리트를 대체할 수 있는 석축	312
4. 석축 옹벽 위의 건축 기준	312
제45장 대지 안의 공지와 통로	314
1. 대지 안의 공지	314
2. 대지 안의 통로	317
3. 대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치기준	318
제46장 거실의 채광과 환기	320
1. 거실의 반자높이	320
2. 채광을 위한 개구부	322
3. 거실의 환기	324
제47장 거실의 방습과 차음	326
1. 거실의 방습	326
2. 거실의 차음을 위한 경계벽의 구조	327
3. 건축물 층간 바닥의 소음 차단	329
4. 차음 관련 규정의 체계	331

제48장 승용 승강기 설치기준	332
1. 건축물 차원의 허가요건: 위생 및 기능	332
2. 건축설비 규정의 특징	332
3. 승용 승강기(승객용 엘리베이터)의 설치기준	333
4. 승용 승강기의 설치 대수	335
제49장 재난대비용 승강기 설치기준	338
1. 비상용 승강기 추가 설치기준	338
2. 비상용 승강기 설치 제외기준	339
3. 피난용 승강기 설치	340
제50장 환기설비 설치기준	341
1. 환기설비계획의 개념	341
2. 공동주택의 환기설비기준	342
3. 다중이용시설의 기계환기설비 기준	343
4. 환기구의 안전기준	344
제51장 배연설비와 제연설비	345
1. 배연설비 설치 대상	345
2. 배연설비 설치기준	346
3. 특별피난계단 및 비상용 승강기의 승강장에 설치하는 배연설비의 구조	349
4. 제연설비	349
제52장 건축물의 범죄예방설계	352
1. 범죄예방을 위한 방어공간	352
2. 건축물의 범죄예방기준 적용 대상	354
3. 범죄예방 건축기준	355
제53장 지역지구가 걸치는 경우의 조치	357
1. 건축물의 계획단위와 도시계획의 건축허용성	358
2. 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치	359
제54장 건축협정을 통한 맞벽건축	362
1. 맞벽과 맞벽건축	363
2. 땅콩주택과 맞벽건축	364
3. 건축협정제도	365
제55장 연결복도(연결통로)	366
1. 연결복도(연결통로) 설치의 건축 유형	366
2. 도로를 가로지르는 연결복도와 건축선에 따른 건축제한	367
3. 연결복도 설치에 따른 면적 산정	369
4. 연결복도의 설치기준	371

제56장 일조권 소유와 채광권 취득	374
1. 환경권과 재산권으로서의 일조권	374
2. 영국의 채광권	376
제57장 일조권 연혁 및 개요	378
1. 「건축법」의 일조권 도입 역사	378
2. 사양기준과 성능기준으로서의 일조권 규정	379
3. 일조권 적용기준 일반 개요	380
제58장 채광창과 인동간격	383
1. 채광창 기준	384
2. 인동(隣棟)간격 기준	385
3. 공동주택단지 안에 도로가 있는 경우의 인동간격 적용기준	387
4. 인접대지가 공지 등에 접한 경우의 일조권 적용기준	388
5. 공동주택의 이격거리 규정	388
제59장 공개공지(공개공간)	389
1. 공개공지의 설치기준	390
2. 공개공지 설치 시의 인센티브	392
3. 공개공지의 공적 활용	393
제60장 친환경 건축물 인증제	394
1. 건축물의 에너지효율 관리제도	395
2. 친환경 건축물 인증제도	397
3. 건축물 에너지성능 정보의 공개제도	399
4. 「녹색건축물 조성 지원법」의 취지	399
제61장 결합건축	401
1. 공중권	402
2. 「민법」상의 구분지상권	403
3. 결합건축	404
제62장 지능형건축물 인증제	406
1. 지능형건축물	407
2. 지능형건축물 인증	408
3. 지능형건축물의 인증대상과 심사기준	409
제63장 불법건축물의 통제와 관리	411
1. 형식적 불법건축과 실질적 불법건축	411
2. 형식적 불법건축물의 추인허가	412
3. 불법건축물의 이행강제금	413

제1장 ● 건축법의 개념과 범위

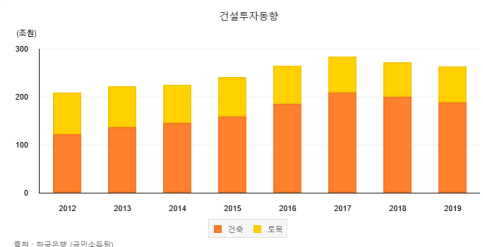
1 ● 연간 약 187조 원에 관여하는 건축법

산업의 해외진출 가능성에 관한 내용을 주제로 한 TV방송에서 한 패널이 중국인 패널에게 “중국인들은 아무리 큰 부자라도 허름하게 입고 다니던데, 왜 그런 건가요?”라고 물었다. 중국인 패널은 “한국은 의·식·주라고 말하지요? 중국에서는 식·주·의입니다. 표현을 그대로 놓고 보자면, 한국 사람들은 삶에서 의생활이 중요하고, 그 다음이 식생활, 주거 순이라면, 중국인들은 먹는 것 다음으로 주거가 중요하고 마지막으로 의생활 순입니다. 이 때문인지 몰라도 중국 사람들은 집에 아주 많은 돈을 투자하지요. 중국의 건축시장의 규모는 막대합니다.”라고 대답했다.

우리나라에서 1년간 건축에 투자되는 비용은 얼마나 될까? 경제상황에 따라 다소 차이가 있겠으나, 건축은 2015년부터 2019년까지의 통계에 의하면 평균 약 187.5조 원이며, 이를 국내총생산(GDP)과 비교하면 5.5%를 차지한다. 전체 대비 비율로 보면 적다면 적을 수 있지만, 금액 자체로 보자면 아프카니스탄 8년 간의 국내총생산을 합한 액수보다도 크며, 이러한 거액에 관여하고 있는 것이 건축법이다.

건축법의 목적은 건축을 위한 다양하고도 최소한의 기술적인 기준을 규정하여, 보다 나은 공간환경을 만들고, 나아가 건전한 삶을 영위할 수 있도록 하는 것이다.

여기서 다양한 규정들을 어떻게 범주화시키느냐가 건축법을 올바르게 이해하는 첫 걸음이라 하겠다. 예를 들어 누군가가 주택을 건축할 경우를 생각해 보자. 그 주택이 단독주택일 경우와 아파트 단지를 건축



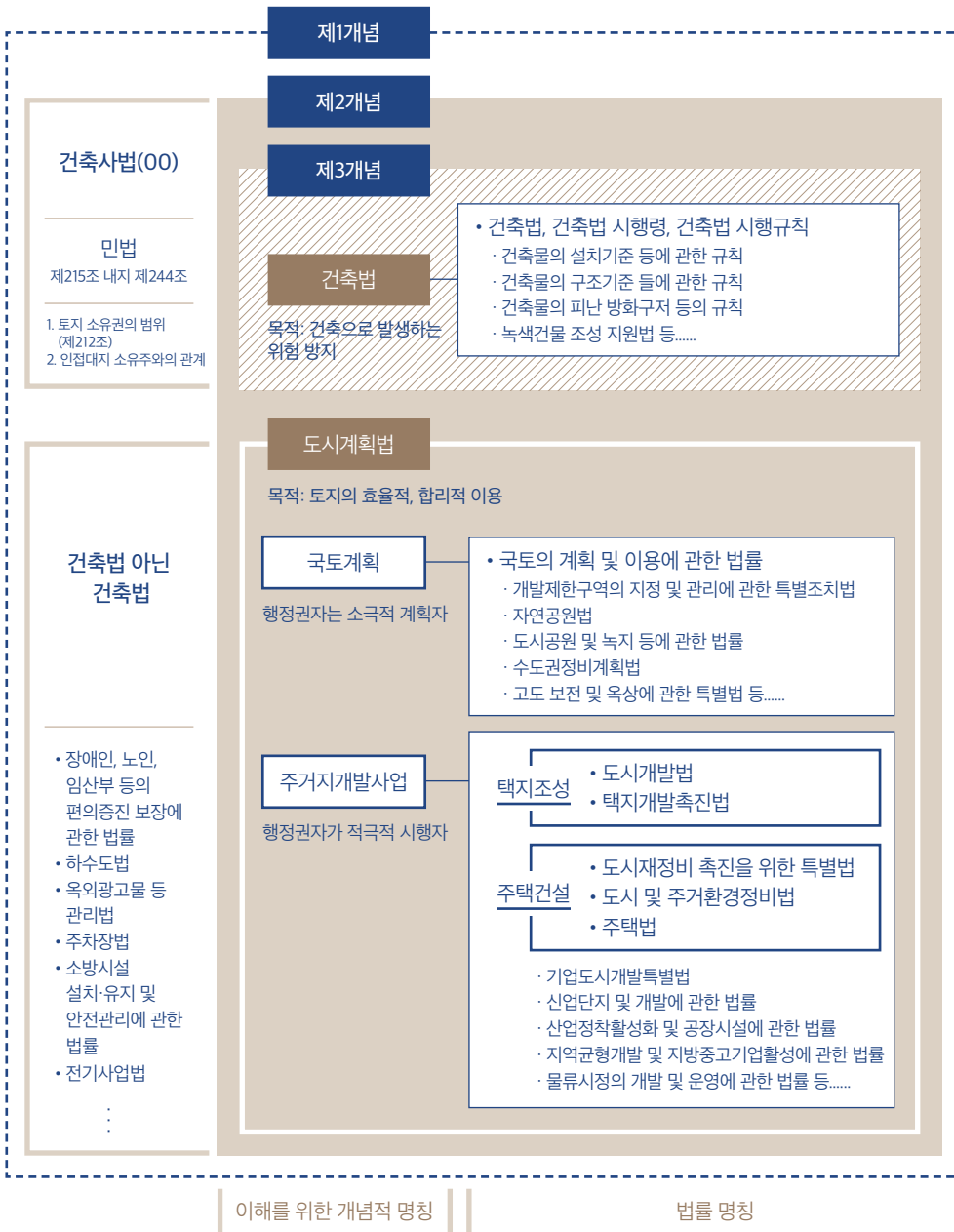
우리나라 건축 투자 규모 <출처: 통계청 건설투자동향>



신축 아파트 단지에 관련된 건축법들 ©이재인

하는 경우는 관계하는 법의 종류가 달라진다. 단독주택인 경우는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」 정도가 직접적으로 개입한다면, 아파트 단지인 경우는 앞의 두 가지 법에 더하여 「주택법」이 추가로 개입한다. 이 때 아파트를 건축하는 것이 신축이 아니라 재건축이라면 관계하는 법 또한 달라지게 된다. 이렇게 모든 건축적 상황에 법률이 개입하게 되므로 어디까지를 건축법의 범위로 규정하기란 쉽지 않다.

건축법은 개념을 어떻게 정의하는가에 따라 그 이해의 범위가 달라진다. 대략 넓은 범위에서 좁은 범위까지 3단계로 구분하면 다음과 같다.



건축법의 개념과 범위 ©이재인

제1개념 : 건축법을 이해하는 가장 포괄적인 것으로, 우리가 살아가고 있는 '국토의 물리적 공간구조 형성에 개입하는 모든 법률(사법+공법)'이다. 다시 말해 건축법을 단독주택, 아파트 단지, 상가 건물들을 건축하는 것뿐만 아니라 집 지을 대지를 만드는 택지조성 및 도로·철도·공원·광장 등과 같은 도시기반시설을 설치할 수 있게 하는 근간을 이루는 법으로 보는 것이다. 이렇게 정의를 하면 건축에 직접적으로 관계하는 법뿐 아니라 간접적으로 개입하는 법도 건축법의 영역에 포함되고, 「민법」도 건축법의 범위에 포함된다. 예를 들어 단독주택을 신축한다는 것은 단순히 주택의 뼈대를 만드는 일만으로 보는 것이 아니라, 그곳에서 사람들이 온전하게 삶을 영위할 수 있는 기본적인 기능을 할 수 있게 하는 것을 의미한다. 따라서 주택이 제 기능을 하기 위해서는 주차장(「주차장법」)도 필요하고, 전기가 공급(「전기공사업법」, 「정보통신공사업법」)되어야 하며, 수도물이나 정화조(「하수도법」)도 필요하다. 또 건축하는 과정에서 이웃집에 피해를 주지 말아야 한다(「민법」). 이렇듯 건축물을 대상으로 건축허가요건을 규정하는 건축법이 아닌 다른 목적을 가진 법률들이 필수불가결하게 직접적으로 건축에 개입하기도 한다.



비도시지역의 택지조성 ©이재인



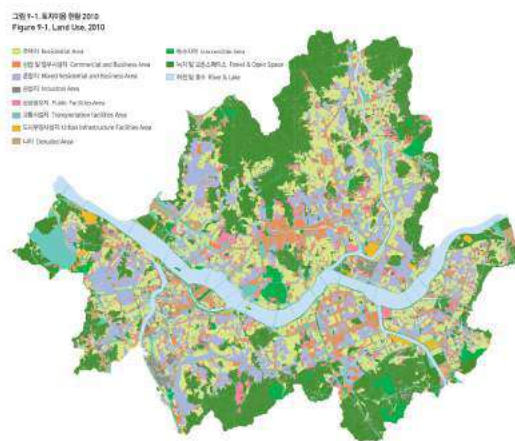
도시지역 <출처: (CC BY) Nagyman@Flickr>

제2개념 : 건축법을 '도시의 물리적 공간형성에 개입하는 모든 공법규정'으로 정의를 하는 것이다. 이런 개념정의에 있어 왜 도시지역인가를 살펴보면, 건축물의 건축에 있어 건축법은 관리지역·농림지역·자연환경보전지역과 같은 비도시지역보다는 인구와 건축물들이 밀집해 있거나 밀집이 예상되는 도시지역(주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역)을 주된 관심대상으로 하고 있기 때문이다. 또한 건축물의 건축은 일반적으로 토지에 기반하여 그 행위가 이루어지므로 제2개념에서 건축법의 핵심을 이루는 것은 「건축법」과 도시계획법(예, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)이다. 건축법과 도시계획법의 공통점은 건축물을 대상으로 한다는 점과 건축행위를 위한 허가요건 및 허가절차에 관한 규정을 그 내용으로 하고 있다는 점이다. 반면 차이점은 규정의 목적이다. 물론 건축법의 궁극적인 목표는 공익의 추구이지만, 그 공익을 추구함에 있어 건축법은 건축행위로부터 발생 가능한 위험으로부터 이용자들의 안전을 지키는 것이며, 도시계획법은 토지의 효율적이며 합리적 사용이라는 차이점이 있다. 즉, 건축법과 도시계획법은 동일한 수단을 통해 다른 목적을 달성시키고자 하는 동상이몽의 관계라 할 수 있다. 때문에 두 법은 서로 각각의 법률 속에서 만날 수밖에 없다. 또한 도시계획법은 다시 2가지 특성으로 구분할 수 있는데, 하나는 국토를 계획하고 관리하는 법률들과 재개발 혹은 재건축과 같은 주택사업에 개입하는 법률들로 구분할 수 있다. 양자를 구분하는 특성은 행정권자가 개별 건축단계에서 취하는 입장으로 나뉘어질 수 있다.

건축법과 도시계획법의 공통점과 차이점

강학상 명칭 구분		공통점(규정대상과 내용)	차이점(규정 목적)	
			규정목적	도시계획법을 구분 짓는 차이
건축법		규정대상: 건축물 규정내용: 허가요건	건축안전	
도시 계획법	국토계획법		토지의 합리적 이용	개별건축단계에서 행정권자 소극적 개입
	주거지개발			행정권자가 적극적으로 개입

예를 들어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 행정권자는 도시에 밀그림을 그린다. 그리고 나면 그 밀그림에 의해 건축물의 용도와 규모가 법에서 규정한 대로 통제가 되는 방식이다. 반면, 재개발이나 재건축과 같은 경우는 행정권자가 도시계획에서 규정한 용도지역을 변경하기도 하고 개발사업에 참여하는 등 법률규정에 순응하는 것이 아니라 건축에 있어 적극적으로 개입한다는 특성이 있다.



도시의 밀그림으로 색깔은 용도지역을 구분하는 수단이다.

<출처: 서울시청, 지도로 본 서울 2010, 토지이용현황>

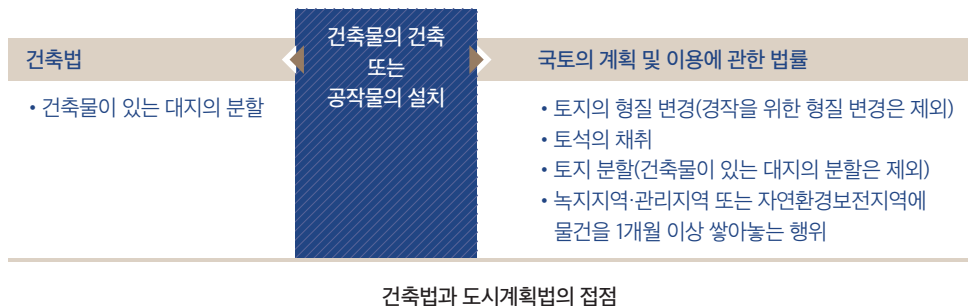
제3개념 : 가장 좁은 범위로 건축법을 이해하는 것이다. 건축안전을 목적으로 하는 법이라는 개념 그 자체만을 이야기하는 것이며, 대표적으로 「건축법」이 이에 해당한다.



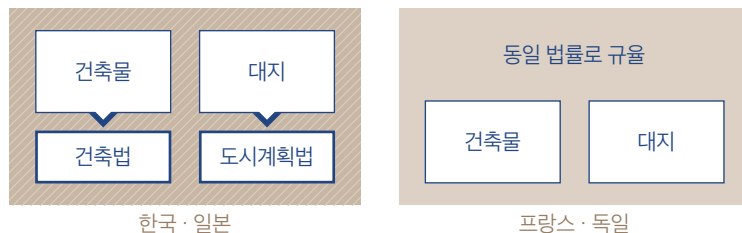
건축안전을 위한 건축법상 위험방지의 요건

제3개념으로서의 건축법은 일반적인 모든 건축 상황을 다루고 있다는 점에서 큰 의미를 지닌다. 그러나 건축물이 땅에 기반하고 있다는 전제적 조건이 있는 한, 건축물에 관심이 집중된 제3개념으로만 건축법을 이해하기는 어렵다. 그래서 건축허용성(건축물+토지이용)이라는 관점으로 건축법은 이해하고 다루어야 하는데, 그 최소한의 범위가 제2개념이라 할 수 있다.

건축법을 이해할 때, 제3개념은 일반적인 모든 건축 상황을 다루는데도 왜 제3개념으로 이해하면 부족하다는 것일까? 이것은 우리나라 건축법의 특성에서 그 이유를 찾을 수 있다. 「건축법」에서 '건축물'을 정의하는 근본적 개념요소는 토지에의 정착성이다(「건축법」 제2조 제1항 제2호). 그러나 「건축법」에서는 건축물 자체에 국한하여 규정을 하고 있으며, 토지와 관련된 전반적인 규정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 별도로 규정을 하고 있다. 또한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 토지의 효율적 이용을 관리하기 위하여 '개발행위'를 규정하면서, '건축물의 건축 또는 공작물의 설치'를 규제의 범위로 포함하고 있다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 제1항). 이것으로 「건축법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 만나는 제1접점이 생겨난다.



건축법과 도시계획법이 모든 국가에서 이원화되어 관리되고 있는 것은 아니며, 프랑스나 독일의 건축법은 대지(혹은 토지)와 건축물을 동일한 법률(통합건축법) 내에서 규정하고 있다.



건축물과 대지에 대한 나라별 법률 구분 ©이재인

우리나라나 일본처럼 건축물과 대지를 각각의 법률로 규정하여 관리하는 경우, 시가지 건축물 전체를 조화롭게 관리하는데 있어 어려움이 있다. 때문에 우리나라 건축법에서는 다양한 도시의 관리수법이 등장하고 있는 추세이다.

예를 들어 건축물과 대지를 동일한 법률에서 관리하는 프랑스의 경우 파리의 시내높이, 건물 간의 간격, 도로에서의 이격거리, 색채 등을 도시 전체의 관점에서 관리가 가능하다. 우리나라나 일본처럼 건축물과 대지를 각각의 법률로 규정하여 관리하는 경우, 시가지 건축물 전체를 조화롭게 관리하는데 있어 어려움이 있다. 때문에 우리나라 건축법에서는 특별가로구역, 건축심의 제도 등 다양한 도시의 관리수법을 개발하고 있다.



건축물의 높이나 가로에서 사이 간격이 일정한
파리 도시의 모습 ©이재인



광화문광장에서 바라본 서울 ©이재인

4 ● 이웃관계 규정으로 접점이 있는 건축법과 민법

가장 넓은 범위인 제1개념으로 건축법을 이해한다면 건축법의 범위에 「민법」이 포함될 수 있다. 이를 위해서는 먼저 건축규제의 근간부터 이해해야 한다.

건축규제의 근간

우리나라의 모든 법률은 헌법에 근거하여 제정된다. 건축법도 헌법에 근간이 되는 규정이 있다는 의미로, 헌법 제23조의 1항인 ‘모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.’와 2항인 ‘재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다.’를 따라야 한다. 즉, 우리의 가장 중요한 제1 재산권인 ‘토지(소유권)’를 건축적으로 사용하는 자유(헌법에서 규정)는 공익에 부합하도록 규제할 수 있으며, 그 내용과 한계를 정하여 구체적으로 실현시키기 위한 법률이 「민법」과 건축법인 것이다.

「대한민국 헌법」 제120조 제2항

국토와 자원은 국가의 보호를 받으며, 국가는 그 균형 있는 개발과 이용을 위하여 필요한 계획을 수립한다.

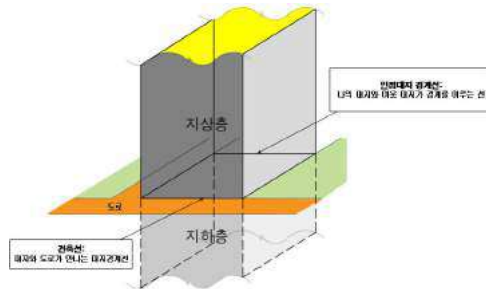
「대한민국 헌법」 제23조

- ① 모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.
- ② 재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다.
- ③ 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

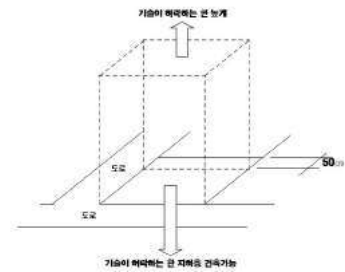
「민법」에 의한 이웃관계 규정

토지에 기반 한 건축행위를 다루는 건축법이 「민법」과 만나는 제1 지점은 토지소유권 부분이다. 「민법」 제212조에는 ‘토지의 소유권은 정당한 이익 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다.’고 토지소유권의 범위를 규정하고 있다. 이는 평면적으로는 내 땅의 경계 부위 끝까지 건축을 할 수 있고, 수직적으로는 기술이 허락하는 한 지구의 핵에서 대기권까지 자유롭게 건축할 수 있다는 의미

이다. 그럼에도 불구하고 이웃관계를 고려하여 인접대지 경계선에서는 50cm는 이격(離隔)하여 건축할 것을 규정하고 있다(「민법」 제242조).



민법상의 토지 소유권의 범위 ©이재인



민법상의 건축가능 범위 ©이재인

민법의 이격조건 때문에 도시경관은 마치 이가 빠진 것처럼 건축물과 건축물 외벽 사이에 최소 1m의 간격이 생겨나는 것이다. 이러한 건축물 간 사이 공간은 최근 건축가들의 흥미를 돋우고 있다. 도심지 건축물 사이에 마치 못을 박듯 건축을 끼워 넣는 시도가 이루어지고 있다. 비록 현재로서는 설치 예술과 같은 정도의 시도이지만, 못 박을 틈도 없다는 도심지의 건축 환경을 생각하면 흥미로운 시도라 하겠다.



건축물과 건축물 사이 폭 92cm~152cm안에 건축된 Keret House
(왼쪽: 전체 전경, 가운데: 건물 정면, 오른쪽: 건물 배면의 움직이는 계단)

<출처: (CC BY-SA) Panek@Wikimedia Commons (왼쪽, 가운데), (CC BY-SA) www.shabbat-goy.com@Wikimedia Commons (오른쪽)>

「민법」은 이외에도 건축으로 인하여 발생할 수 있는 이웃과의 다양한 관계를 규정하고 있는데, ‘경계로부터 2미터 이내의 거리에서 이웃 주택의 내부를 관망할 수 있는 창이나 마루를 설치하는 경우에는 적당한 차면시설을 하여야 한다.(「민법」 제243조)’는 조항 때문에 도시공간에 건축되는 웬만한 건축물의 창문에는 모두 이 차면시설들이 있다. 「민법」에서 건축과 관련된 규정들을 모아보면 다음과 같다.

건축과 관련된 민법규정(제3장 소유권 제1절 소유권의 한계)

내용	법명
토지소유권	「민법」제212조 토지의 소유권은 정당한 이익 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다
건물의 구분소유	「민법」제215조 ① 수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다. ② 공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 부담한다.
인접대지의와의 관계 (권리, 의무)	「민법」제216조 (인지사용청구권) ① 토지소유자는 경계나 그 근방에서 담 또는 건물을 축조하거나 수선하기 위하여 필요한 범위내에서 이웃토지의 사용을 청구할 수 있다. 그러나 이웃사람의 승낙이 없으면 그 주거에 들어가지 못한다. ② 전항의 경우에 이웃사람이 손해를 받을 때에는 보상을 청구할 수 있다. 「민법」제217조 (매연등에 의한 인지에 대한 방해금지) ① 토지소유자는 매연, 열기체, 액체, 음향, 진동 기타 이에 유사한 것으로 이웃 토지의 사용을 방해하거나 이웃 거주자의 생활에 고통을 주지 아니하도록 적당한 조치를 할 의무가 있다. ② 이웃 거주자는 전항의 사태가 이웃 토지의 통상의 용도에 적당한 것인 때에는 이를 인용할 의무가 있다. 「민법」제218조 (수도등 시설권) ① 토지소유자는 타인의 토지를 통과하지 아니하면 필요한 수도, 소수관, 가스관, 전선 등을 시설할 수 없거나 과다한 비용을 요하는 경우에는 타인의 토지를 통과하여 이를 시설할 수 있다. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여 이를 시설할 것이며 타토지의 소유자의 요청에 의하여 손해를 보상하여야 한다. ② 전항에 의한 시설을 한 후 사정의 변경이 있는 때에는 타토지의 소유자는 그 시설의 변경을 청구할 수 있다. 시설변경의 비용은 토지소유자가 부담한다. 「민법」제219조 (주위토지통행권) ① 어느 토지와 공로사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지 아니하면 공로에 출입할 수 없거나 과다한 비용을 요하는 때에는 그 주위의 토지를 통행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설할 수 있다. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여야 한다. ② 전항의 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상하여야 한다. 「민법」제220조 (분할, 일부양도와 주위통행권) ① 분할로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 있는 때에는 그 토지소유자는 공로에 출입하기 위하여 다른 분할자의 토지를 통행할 수 있다. 이 경우에는 보상의 의무가 없다. ② 전항의 규정은 토지소유자가 그 토지의 일부를 양도한 경우에 준용한다. 「민법」제244조 (지하시설등에 대한 제한) ① 우물을 파거나 용수, 하수 또는 오물 등을 저치할 지하시설을 하는 때에는 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 하며 저수지, 구거 또는 지하실공사에는 경계로부터 그 깊이의 반 이상의 거리를 두어야 한다. ② 전항의 공사를 함에는 토사가 붕괴하거나 하수 또는 오액이 이웃에 흐르지 아니하도록 적당한 조치를 하여야 한다.
처마	「민법」제225조 토지소유자는 처마물이 이웃에 직접 낙하하지 않도록 적당한 시설을 하여야 한다.

담장

「민법」제237조

- ① 인접하여 토지를 소유한 자는 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있다.
- ② 전항의 비용은 쌍방이 절반하여 부담한다. 그러나 측량비용은 토지의 면적에 비례하여 부담한다.
- ③ 전2항의 규정은 다른 관습이 있으면 그 관습에 의한다.

「민법」제238조 인지소유자는 자기의 비용으로 담의 재료를 통상보다 양호한 것으로 할 수 있으며 그 높이를 통상보다 높게 할 수 있고 또는 방화벽 기타 특수시설을 할 수 있다.

「민법」제239조 경계에 설치된 경계표, 담, 구거 등은 상린자의 공유로 추정한다. 그러나 경계표, 담, 구거 등이 상린자일방의 단독비용으로 설치되었거나 담이 건물의 일부인 경우에는 그러하지 아니하다.

토지굴착

「민법」제241조 토지소유자는 인접지의 지반이 붕괴할 정도로 자기의 토지를 심굴하지 못한다. 그러나 충분한 방어공사를 한 때에는 그러하지 아니하다.

이격거리

「민법」제242조

- ① 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.
- ② 인접지소유자는 전항의 규정에 위반한 자에 대하여 건물의 변경이나 철거를 청구할 수 있다. 그러나 건축에 착수한 후 1년을 경과하거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

차면시설

「민법」제243조 경계로부터 2미터 이내의 거리에서 이웃 주택의 내부를 관망할 수 있는 창이나 마루를 설치하는 경우에는 적당한 차면시설을 하여야 한다.

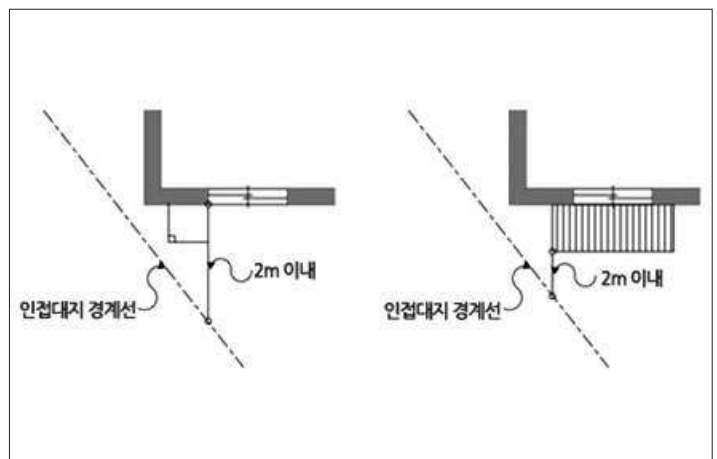
지하시설 이격거리

「민법」제244조

- ① 우물을 파거나 용수, 하수 또는 오물 등을 저지할 지하시설을 하는 때에는 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 하며 저수지, 구거 또는 지하설공사에는 경계로부터 그 깊이의 반 이상의 거리를 두어야 한다.
- ② 전항의 공사를 함에는 토사가 붕괴하거나 하수 또는 오액이 이웃에 흐르지 아니하도록 적당한 조치를 하여야 한다.



차면시설 ©이재인

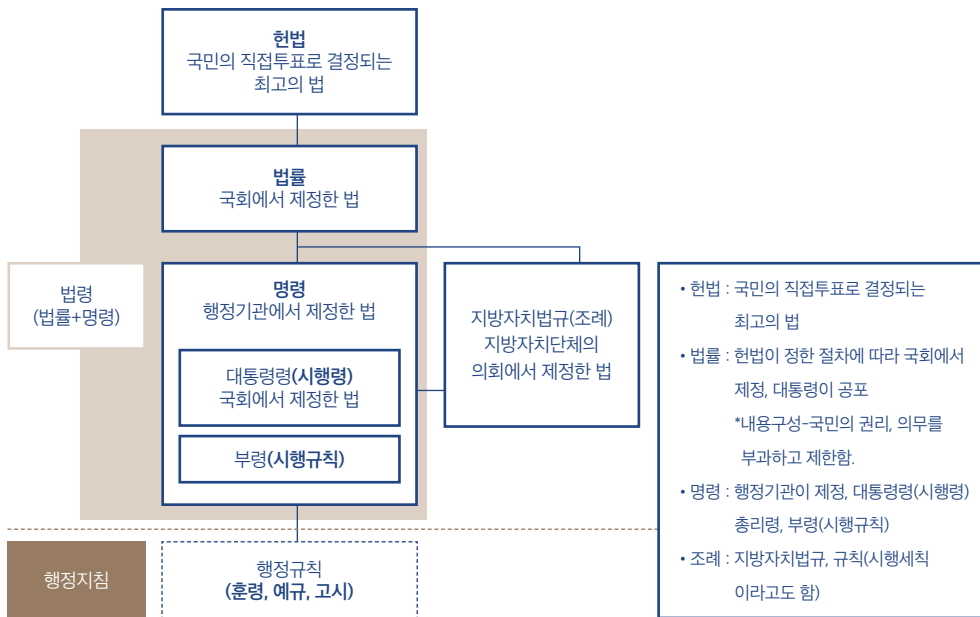


차면시설과 대지경계선의 관계 ©이재인

제2장 ● 건축법 이해를 위한 간단한 법률상식

1 ● 법의 형식과 위계

하나의 법률은 법과 시행령, 시행규칙으로 구성되며, 일반적으로는 법 하나에 시행령 하나 시행규칙이 하나이나 법에 따라 시행령이나 시행규칙이 둘 이상인 경우도 있다. 예를 들어 「건축법」은 「건축법 시행령」 하나에 「건축법 시행규칙」, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」, 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 등이 있다. 「주택법」의 경우는 「주택법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 이렇게 시행령이 둘이고, 시행규칙은 「주택법 시행규칙」과 「주택건설기준 등에 관한 규칙」으로 둘이다.



법의 위계 ©이재인

여기에 지방자치체(시,도,구)에서 제정한 조례가 더해지며, 이들은 위계적인 관계를 형성한다. 이들 관계에 있어 법에서 규정하지 않은 내용이나 법의 취지에 반하는 내용을 시행령이나 시행규칙에서 규정할 수 없다.

행정규칙의 형식구분

형식구분	내용
일반적인 형식	1. 고시 행정기관이 일정사항을 불특정다수의 국민에게 알리는 행정규칙 2. 훈령·통첩 훈령: 상급행정기관이 소관 사무에 관하여 하급 행정기관에 발하는 행정규칙 통첩: 세부적 시달사항에 관한 것
(사무관리규정 시행규칙) 내용적(협의) 형식	훈령·지시·일일명령·예규

또한 부수적으로 기획재정부에서 중소기업법까지 우리나라 18개 각 부처에서 제정하는 행정규칙(훈령·예규·고시)이 있는데, 이는 형식적으로 법은 아니지만 실질적 구속효과가 있다. 예를 들어 주거기능과 사무실기능이 함께하는 오피스텔을 건축하고자 한다면, 「건축법」에서 얻을 수 있는 정보는 업무시설이라는 건축물의 용도 정도이다. 좀 더 구체적인 「오피스텔 건축기준」은 국토교통부 고시[국토교통부 고시 제 2017-279호]에서 규정하고 있다.

오피스텔 건축기준	
오피스텔 건축기준 [시행 2017. 5. 23.] [국토교통부고시 제2017-279호, 2017. 5. 23., 일부개정] 국토교통부(건축정책과), 044-201-3757	
제1조 (목적) 「건축법 시행령」 제3조의4 및 별표1 제14호나목에 따른 오피스텔에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.	
제2조 (오피스텔의 건축기준) 오피스텔은 다음 각호의 기준에 적합한 구조이어야 한다.	
1. 각 사무구획별 노대(발코니)를 설치하지 아니할 것	
2. 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우(지상층 연면적 3천제곱미터 이하인 건축물은 제외한다)에는 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치할 것. 다만, 단독주택 및 공동주택을 복합으로 건축하는 경우에는 건축주가 주거기능 등을 고려하여 전용출입구를 설치하지 아니할 수 있다.	
3. 사무구획별 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우 온돌·온수온돌 또는 전열기 등을 사용한 바닥난방을 설치하지 아니할 것	
4. 전용면적의 산정방법은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 하고, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산한다.	
가. 복도·계단·현관 등 오피스텔의 지상층에 있는 공용면적	
나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층·관리사무소 등 그 밖의 공용면적	
제3조 (오피스텔의 피난 및 설비기준) 오피스텔은 화재 등 유사시 피난을 위하여 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.	
1. 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상인 오피스텔의 경우 피난층의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 40미터 이하가 되도록 설치할 것	
2. 각 사무구획별 경계벽은 내화구조로 하고 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되도록 할 것	
제4조 (제검토기관) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2017년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	
부칙 <제2017-279호, 2017. 5. 23.> 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.	
법제처	국가법령정보센터

오피스텔 건축기준 <출처: 국토교통부, 법령정보>

건축법과 행정규칙의 관계

타 법과 달리 건축법은 행정규칙과 불가분의 관계를 지닌다. 이유는 건축법의 내용 구성상 건축허가의 실제적 요건을 구성하는 피난방화, 구조, 설비 등의 규정이 포괄적 위임의 형태로 규정되어 있다는 점에 기인한다. 법 규정은 법-시행령-시행규칙에서 규정의 내용을 구체화시키는 것이 일반적이지만 「건축법」은 실제적 요건 규정에 있어서 시행규칙에 포괄적으로 위임하는 형식을 취하고 있어서 시행규칙에 규정하지 못하는 부분을 행정규칙에 위임하는 형식으로 규정하고 있기 때문에 타법과 달리 「건축법」에서 행정규칙은 구속력을 가진다 하겠다.

2 ● 법의 명칭

법을 부르는 명칭은 법령, 법규, 법률(법) 등 여러 가지가 있다. 일반적으로는 어떻게 부르든 큰 무리는 없으나, 엄밀하게 그 의미를 구분하면 다음과 같다.

법령: 법률 + 명령(시행령 또는 시행규칙)

광의: 판례나 규칙 등 사실적인 규제법 성질을 띤 모두를 포함

법규

광의: 법규범을 갖는 모든 것, 즉 성문법형태로 만들어진 모든 것 총칭

협의: 특수한 성질을 가지는 법규범만을 칭하기도 한다.

법률: 광범위한 법 일반을 의미.

보편적으로 국회에서 통과한 법(또는 법률)만을 칭함. 그러므로 시행령이나 시행규칙은 법률이라 부르지 않는다.

법의 명칭에는 ‘~법률’ 혹은 ‘~법’으로 끝나는 것이 일반적이는데, 법 명칭이 ‘~에 관한’이 앞에 붙을 경우는 ‘~법률’을 붙여 사용하고, 법 명칭이 명사로 끝나면 ‘~법’으로 명기한다. 예를 들어, 「건축법」, 「주차장법」, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등이다.

그런데 ‘~관한 특별조치법’, ‘~축진법’, ‘~임시조치법’, ‘~특별법’ 등의 명칭을 사용하는 법이 있다. 이들 법은 영속적으로 지속될 법률이 아니라 그 당시 일시적 목적달성을 위하여 필요한 법으로서, 법에서 정한 목적이 달성되면 폐지될 법률이다. 즉, 시한부의 삶을 사는 법률들이다. 예를 들어, 현재의 「주택법」은 과거 주택의 양적 보급을 촉진하기 위해 만들어진 법이다. 따라서 그 명칭은 「주택건설촉진법」이었다. 그러나 현재 주택 미분양사태가 시시하듯 주택의 양적 보급은 일정 달성했으므로, 법은 폐지되어야 한다. 그러나 법의 성격을 바꾸어 양적 보급보다는 질적 관리라는 방향으로 선회하여 「주택법」으로 개정하면서 영속성을 지니게 된 것이다.

법률들은 상호간 그물망처럼 서로 얽혀 있다. 때문에 법률끼리 서로 상충할 수도 있으며 혹은 효율성을 위하여 어떤 법률에는 그 내용을 규정하고 또 어떤 법률에는 규정을 하지 않는 경우도 있다. 이러한 경우는 위계를 파악하여 위계가 높은 규정을 따르며, 같은 위계에 있는 법률이라면 원칙적으로 특별법이 우선적으로 적용되고, 만일 특별법에 규정이 없는 내용이 일반법에 규정되어 있다면 이를 보충적으로 따라야 한다.

일반법은 보통법이라고도 부르며 특별법에 비하여 넓은 범위의 사람·장소 또는 사항에 적용되는 법이라는 의미이고, 특별법은 일반법보다도 좁은 범위의 사람·장소 또는 사항에 한정하여 적용되는 법으로 동등한 위계를 지니는 법률 상호간의 법 해석상의 개념명칭으로 이해하면 된다.

일반법·특별법 구분 예

구분		일반법	특별법
사람	대상	국민전체에 적용	소년(20세미만)에 대한 형벌 및 이를 과하는 절차
	법명	형법, 형사소송법	소년법(은 형법 및 형사소송법의 특별법)
장소	범위	우리나라 전국에 적용	지방자치행정에 대하여 서울특별시에만 적용
	법명	지방자치법	서울특별시행정에관한특별조치법
사항	범위	일상생활	상거래에 적용
	법명	민법 (사람에 대해서도:국민전체)	상법 (사람: 상인 대상)

예를 들어 「건축법」과 「주택법」이 일반법과 특별법의 관계인데, 「건축법」은 모든 일반적인 건축적 상황을 포함하는 것으로 일반법이고, 「주택법」은 건축 중에서도 일정규모의 공동주택, 특히 아파트 건축을 위한 특별한 경우를 한정하기 때문에 특별법이다. 그러므로 아파트(단지) 건축을 위해서는 우선 「주택법」을 참조하고, 「주택법」에 규정이 없는 건축규정은 「건축법」을 따라야 하는 것이다. 이와 마찬가지로 「민법」과 「건축법」은 일반법과 특별법의 관계이다. 모든 일반적 관계를 규정한 「민법」에 비해 건축법은 건축으로 인한 관계를 한정하여 규정한 특별법인 것이다. 때문에 「민법」 제243조의 차면시설 규정은 「건축법」에서 특별히 규정하지 않더라도 건축 시 원칙적으로 지켜야 하는 규정이다. 그러나 일반법의 「민법」과 특별법의 「건축법」 관계가 일반적으로 익숙하지 않아 많은 민원과 분쟁의 사례가 되므로 「건축법 시행령」을 개정하여 2008년 10월 29일 부터는 법에 규정을 추가하였다(건축법 시행령 제55조).

건축법 속에서 일반법·특별법 구분 예

구분		일반법	특별법
사항	범위	건축을 포함한 모든 일상생활	건축행위에 적용
	법명	민법(사람에 대해서도:국민전체)	건축법(사람: 건축관계자 대상)
용도	대상	건축물전체에 적용	단독주택 30호 이상, 공동주택 30세대 이상을 건축하는 경우
	법명	건축법	주택법(은 건축법의 특별법)
사항	범위	토지의 이용	토지의 이용 중 건축행위에 국한
	법명	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	건축법(은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 특별법)

승강기 계획 사례를 통한 일반법과 특별법의 이해

건축물의 승강기설치 기준은 「건축법」에 건축규모에 따라 승용, 비상, 피난용 승강기를 설치하도록 규정하고, 건축물의 용도에 따라 설치대수를 산정하는 기준을 마련하고 있다. 이때 건축하려는 건축물이 상업승인대상 공동주택(아파트)인 경우라면, 승강기설치에 관한 기준이 2법에 존재하는 것으로 「건축법」과 「주택법」상의 승강기설치기준이다. 법의 위계라는 측면에서는 두 법은 동등하다. 이때 공동주택(아파트)의 승강기 설치를 위한 적용기준은 특별법 우선의 원칙 다시 말해, 건축적 일반상황으로 규정된 일반법으로서의 「건축법」에 우선해 사업승인 대상 공동주택이라는 특별한 건축적 상황을 위해 마련된 「주택법」이 우선 적용되고, 「주택법」에 규정되지 않은 내용은 「건축법」이 보충적으로 적용된다는 것을 의미한다.

4 ● 법령의 형식과 읽는 방법

- 법 명칭(및 법령번호), 본칙, 부칙으로 구성
- 제명 및 법령번호; 법령의 종류 및 법령을 공포한 날짜와 법령번호 표시
- 본칙; 본 내용(條)을 편(編), 장(章), 절(節), 관(款)의 순으로 묶는다.
- 내용구분; 조(條)→항(項:①,②,③...)→호(號:1,2,3...)→목(目:가,나,다...)

법령읽기방법

법조문을 읽을 때는 제1조 제1항 제1호 가목으로 순차적으로 읽는다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

.....

11. "도로"란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

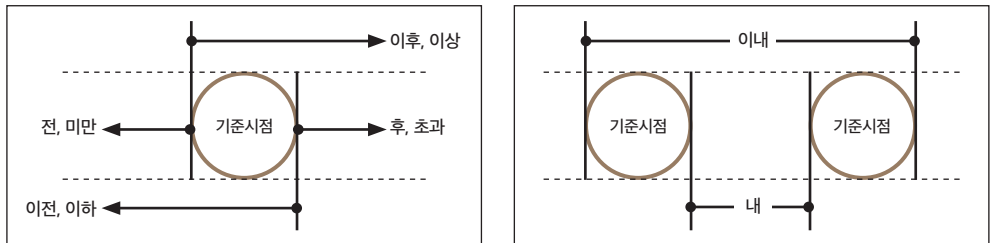
가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 「도로법」, 「사도법」 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장)을 말한다. 이하 같다)이 위를 지정하여 공고한 도로

「건축법」 제2조 제1항 제11호 가목의 경우와 같이 각 법령명칭은 꺾음표시를 하고, 맞춤법에 맞게 띄어쓴다.

법령 읽기방법 ©이재인

- ‘이상’과 ‘이하’는 기준점을 포함하여 그보다 많거나 적음을 표시하는 것이다.
- ‘초과’와 ‘미만’은 기준점을 포함하지 않고 그보다 많거나 적음을 표시하는 것이다.
- ‘이전’과 ‘이후’는 기준시점을 포함하는 것이고, ‘전’과 ‘후’는 기준시점을 포함하지 않는다.
- 같은 취지로 ‘이내’와 ‘내’도 구별하여 사용하여야 한다. 특히 위원의 상한만을 규정할 때에는 ‘이하’나 ‘미만’을 사용 하지 않고 ‘이내’를 사용한다.



법령 용어의 기준 범위 ©이재민

예를 들어 ‘중앙건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 70명 이내 의 위원으로 구성한다.’(「건축법 시행령」 제5조 제3항)는 조항은 기준시점이 포함되는 최대 70명까지 위원으로 구성 할 수 있다는 의미이다.

반면, ‘위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직하였던 기업 등이 해당 안전에 관하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우’(「건축법 시행령」 제5조의2 제1항 제5호)가 의미하는 기간은 기준시점이 포함되지 않는 2년 11개월 29일을 의미하는 것이다.

제3장 ● 건축물

「건축법」의 주요한 제정 목적은 건축으로 인한 위험으로부터 사람을 보호하기 위한 것이다. 따라서 법에서 규제대상으로서 위험한 것을 규정하고 이를 관리하고 있다. 「건축법」에서 규정하고 있는 것은 위험한 물체로서 '건축물'과 위험한 행위로서 '건축(신축·증축·개축·재축·이전)'이다. 다시 말해 「건축법」 입장에서 '건축'이란 대지에 위험한 물체인 '건축물'을 만들어내는 위험한 행위인 것이다.¹ 그러므로 「건축법」에서는 그 위험성을 해제하는 요건인 허가요건을 규정하고 그 요건에 부합하여야만 건축을 할 수 있는 것이다.

그런데 건축물의 건축만 위험한 것으로 범주화하여 관리하면 되는 것일까? 예를 들어 도심지 건축물 위에 설치된 광고탑이나 축대 등의 축조로 인한 위험성은 없는 것일까? 혹은 아파트 분양을 위해 일시적으로 세우는 견본주택 등은 안전한 것일까? 「건축법」은 이와 같은 것도 관리해야겠다고 판단하나 이들을 '건축물'로 보지는 않는다. 그래서 이러한 것들은 관리등급을 낮추어 위험한 것에 준하는 물체(공작물, 가설건축물)와 행위(대수선² 등)로 구분하여 규정하고 관리한다.



위험한 물체로서의 건축물, 사진은 런던 시청사 ©이재인



위험한 물체에 준하는 공작물, 사진은 기계식 주차장
<출처: (CC BY-SA) Popolon@Wikimedia Commons>

1 ● 건축물의 요건

「건축법」에서 건축물은 다음과 같이 규정하고 있으며, 건축물의 요건에 대해 3대 기본개념 요소와 2가지 추가해석 요소, 그리고 확장 및 예외적인 인정하고 있는 것으로 살펴보고자 한다.

1 조금 더 정확하게 말하자면 '건축'이란 위험한 물체와 용도를 대지에 탄생시키는 것이다.
2 '대수선'이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선 변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다. <「건축법」 제2조 제1항 제9호>

‘건축물’이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

<「건축법」 제2조 제1항 제2호>

「건축법」에서 ‘건축물’을 정의하는 3대 기본개념 요소

1) 공작물일 것

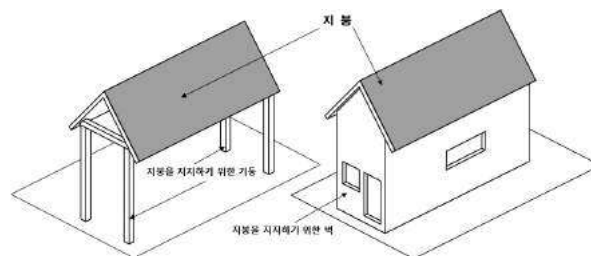
사람이 만든 물체라는 의미로, 자연적으로 형성된 동굴 등은 공작물이 아니다.

2) 토지에 정착할 것

예를 들어 장거리를 여행하는 기차나 크루즈 선박 객실의 경우는 그 내부에 거주 기능이 있는 공작물로 내부 기능이나 실내 이미지를 보면 얼핏 건축물과 유사해 보일 수도 있다. 그러나 이들 기차나 배는 토지에 정착하지 않았으므로 건축물이라고 부르지는 않는다.

3) 지붕이 있을 것

건축물은 최소한의 눈이나 비를 막아 줄 은신처(shelter)의 기능을 해야 하므로 지붕이 필요하다. 또한 지붕은 구조적으로 이를 떠받쳐 줄 ‘기둥’이나 ‘벽’이 필요하다. 때문에 규정에 ‘지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것’이라고 정의하고 있는 것이다.



「건축법」에서 정의하는 건축물 ©이재민

「건축법」에서 ‘건축물’을 판단하는 추가해석 요소

4) 거주성

「건축법」에서 ‘건축물’을 정의하는 관점으로 보자면 ‘바닥면적 30㎡를 넘는 지하대피호’는 건축물이어야 한다. 그러나 「건축법」에서 지하대피호는 별도로 ‘공작물’로 분류하여 구분하고 있다(「건축법 시행령」 제118조 제1항 제6호). 이는 「건축법」에서 ‘건축물’을 판단하는 요소가 토지 정착성과 지붕의 유무뿐만이 아니라는 것을 의미한다. 일반 건축물과 지하대피호를 구분하고 있는 것은 상시적으로 사람이 머무는 공간인가의 여부인 것이다.

5) 독립성

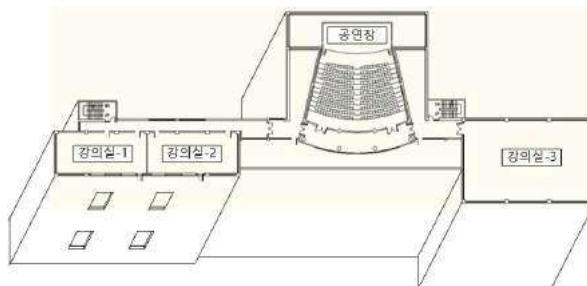
「건축법」에서 ‘건축물’을 판단하는 또 다른 요소는 ‘독립성’의 여부로 건축물이 단독으로 그 기능을 수행할 수 있는지의 여부이다. 이것은 「건축법」에서 ‘건축물의 용도’를 보는 관점에서 유추 해석할 수 있다. 건축물의 용도는 개별 실 단위로 구분하지 않고 건축물 개별 동 단위로 구분된다. 예를 들어 대학교 건축물 안에는 강의실뿐 아니라 ‘문화 및 집회시설’에 해당하는 공연장도 있다. 이 경우 공연장은 ‘문화 및 집회시설’이 아니라 ‘교육연구시설’에 ‘부속건축물’ 혹은 ‘부속용도’로 판단한다.



대학교 내 콘서트 홀이나 체육관 등 개별 건축물(동)은 여러 용도가 뒤섞여 있어도, 이들은 대학캠퍼스(교육연구시설)의 기능을 위한 부속건축물로 본다. 사진은 Texas State University

<출처: (CC BY-SA) Shane.torgerson (Shane Torgerson) @Wikimedia Commons>

이와 마찬가지로 건축물의 용도변경도 개별 실 단위로 인정되지 않고, 건축물 단위로 행정행위(허가 또는 신고)가 진행된다. 이러한 논지에서 「건축법」에서 ‘건축물’을 판단할 때 ‘독립성’ 여부를 그 근거로 삼고 있다고 유추해석 할 수 있다. 즉, 여기서 ‘독립성’이란 건축물이 독립적으로 원래의 목적한 기능을 수행할 수 있는가라는 것이다.



대학 강의동 안에 각 실 중 공연장이 있으나 계단이나 복도 등을 강의실과 함께 공유하고 있으므로 공연장으로서 독립적 기능을 할 수 없다. 따라서 이를 ‘문화 및 집회시설’인 공연장이라고 부르지 않고, 교육에 필요한 부속용도로 판단하여 건물 전체를 ‘교육연구시설’로 본다. ©이재인

그러나 '건축물'을 규정하는 「건축법」의 입장이 흔들리는 지점이 있는데, 바로 '근린생활시설'이다. 근린생활시설은 우리가 일상에서 흔히 보듯이 개별 건축물 안에 여러 가지 용도가 혼재하고 있다. 예를 들어 근린생활시설 안에는 '업무시설'인 사무소도 있고, '교육연구시설'인 학원도 있다. 때문에 근린생활시설에 한해서는 독립성이 없는 개별 실 용도변경도 인정하고 있다.

건축물 개념의 확장 및 예외적 인정

「건축법」은 사회상을 반영하고 기술의 발달을 수용해야 한다. 그러나 사회와 기술이 발달함에 따라 등장하는 다양한 건축물들을 「건축법」이 규정하는 건축물 3대 기본개념 요소로는 수용할 수가 없는 경우가 발생한다. 예를 들어 지하상가는 지붕이 있는 것일까? 고가도로 위의 건축물들은 토지에 정착한 것일까? 이렇듯 기본개념이 모호한 공작물들이 나타나기 시작했고, 이들을 건축물의 범주로 포함하여 관리하기 위해 「건축법」은 '지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고'라는 규정을 나열하고 있는 것이다.

「건축법」상 건축물이기 위해서는 3가지 기본개념 요소가 모두 충족해야만 한다. 지붕이 없는 야구장이나 축구장과 같은 스타디움은 「건축법」상 건축물이 아니다. 또한 건축물 주변에 설치하는 담장이나 문도 3가지 기본개념 요소에 비추어 보면 건축물이 아니다. 담장이나 문의 경우 '이에 딸린 시설물'이라는 명시적 규정을 통하여 건축물로 포함하고 있다. 반면 스타디움은 어떠한 명시적인 규정 없이 묵시적으로 건축물 범위에 포함하고 있다. 스타디움의 경우 엄밀하게는 「건축법」상 건축물 규정에 부합하지는 않지만 사람들이 일시에 모여 경기를 관람하는 공간으로서 여러 가지 안전사고가 발생할 위험이 있고, 특별하게 이를 건축물이 아니라고 주장할 경우 실익이 없기 때문에 은근슬쩍 건축물의 범위에 포함되어 관리하고 있는 것이다.



예외적으로 건축물의 범위에 포함되는 지붕 없는 경기장
<출처: pixabay.com>



예외적으로 건축물의 범위에 포함되는 건축물에 부속하는
담장이나 문 ©이재인

2 ● 토지의 '정착성' vs 고정

「건축법」에서 '인위적으로 만든 공작물' 중 위험한 물체로서 건축허가를 받도록 하는 '건축물'을 구분하는 제1요소는 토지의 정착성이다. 여기서 조금 더 살펴봐야 할 것은 건축상황에서 '정착성'이라는 추상성을 구체화 할 때 현대건축의 다양성을 모두 수용할 수 없다는 한계가 있다는 점이다.

'토지에 정착한다'는 규정에서 '토지'란 일반적인 육지뿐만 아니라 부유식 건축물의 설치 등 건축적 이용이 가능한 공유수면 위에 고정된 인공대지³, 해저(水底,海底) 등을 포함하며, '정착한다'는 것은 반드시 물리적으로 강하게 결합된 상태뿐만 아니라 본래의 이용목적에 의해 고정된 다양한 상태를 말한다. 예를 들어 잔교(棧橋, pier) 등에 의한 계류(繫留)⁴, 체인, 기타 지지물에 의지해 매다는 것, 또는 앵커볼트에 의한 고정과 같은 상태도 포함한다.



요코하마 대잔교 <출처: (CC BY-SA) ♪@Wikipedia Commons>



세빛섬 ©이재인

때문에 「건축법」상의 토지의 정착성은 현대의 건축적 상황에 비추어 그 개념을 세분화 할 필요가 있다. 예컨대, 인위적으로 만든 공작물이 토지에 지속적으로 점유할 수 있는 '정착물'로서 건축물과 건축물에 비해 비교적 일시적인 '고정물'로서 '건축물로 간주하는 것' 그리고 「건축법」상의 공작물과 구분 할 기준이 필요하다. 일본 「건축기준법」의 경우, 차량을 이용한 공작물⁵로서 ① 수시로 혹은 임의로 이동할 수 없을 것. ② 설비 배선이나 배관 등의 접속 방식이 간단한 착탈식이 아닌 것. 등을 기준으로 '건축물로 간주'하고 있다.

3 「건축법」 제6조의3(부유식 건축물의 특례)

4 안벽, 잔교는 「항만법」의 '기본 시설'로서, 잔교건축 사례는 요코하마 항만시설(오산바시, 大棧橋)가 있다. 항만시설의 기본시설은 안벽(岸壁) 물양장(物揚場) 잔교(棧橋) 부잔교(浮棧橋) 돌핀 선착장 램프(ramp) 등 계류시설(繫留施設)이 있다. 「항만법」 제2조제5호가목

5 국토부, 「건축행정길라잡이」, 2013.12. pp.21-22. 참조

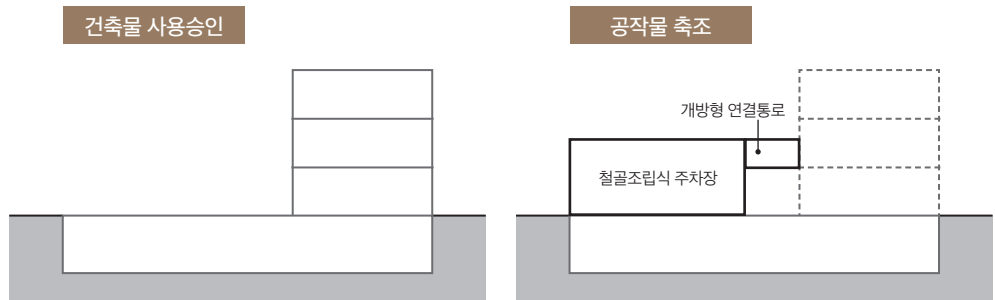


건축물로 인정할 수 있는 공작물은 특정 장소에서 쉽게 움직일 수 없는 상태가 지속되는 것을 의미하는 것이지, 기초에 공작물을 강하게 '정착'시킨다는 의미는 아니다. 예를 들어 캠핑용 트레일러의 경우 수시로 주행 가능한 경우라면 토지에 '정착'되어 있지 않기 때문에 차량으로 간주된다. 반면, 바퀴가 분리되어 있거나, 바퀴에 바람을 빼놓는 등 도로주행이 불가능한 상태로서(「자동차관리법」 적용대상에 해당하지 않는 경우) 토지에 '고정'되어 있는 경우에는 건축물로 간주된다.

* 트레일러 하우스(trailer house): 타이어가 달린 견인 가능한 차량 위에 주거나 사무실, 점포 등의 건물을 실은 공작물로서, 이동할 때 장대가 되는 계단이나 포치, 베란다, 울타리 등이 붙어있다.

3 ● 건축물에 준하여 관리하는 공작물

“공작물”이란 건축물 개념에 비추어 토지에 정착하여 있고, 상시적 거주성이 없는 것으로서, 건축물이 있는 대지에 기존 건축물과 공간 및 시간적으로 분리(사용 승인 후 설치)하여⁶ 축조하거나 건축물이 없는 대지에 축조하는 구조물로서 영 제118조에 규정하고 있는 것 등을 의미한다.



8m이하의 철골조립식 주차장은 건축물사용 승인이후에 건축물 상부에 건축된 경우에도 공작물로 본다.(건축행정길라잡이, 2009.p.402 참조)
건축물과 분리되어 축조되는 공작물 ©이재민

토지의 정착성의 경우, 물리적으로는 이동 가능한 정도로 토지 또는 건축물에 고정되어 있어도, 이를 분리하여 이동하기 위해서는 별도의 장치가 필요하고, 그 본래의 용도가 일정한 장소에 상당기간 존치되어 있어야 하고 또 그렇게 보이는 상태로 고정되어 있는 경우를 포함한다.⁷

「건축법」에서 건축 위험의 판단 등급은 ‘위험한가’와 ‘위험에 준하는가’에 따라 결정한다. 일반적으로 위험한 행위는 ‘허가’로, 위험에 준하는 행위는 ‘신고’라는 행정 행위를 통해 구분하여 관리한다. 또한 용어의 사용에 있어서도 ‘건축물’은 ‘건축한다’라고 하고 공작물의 경우는 ‘축조’라는 용어를 사용하여 구분하

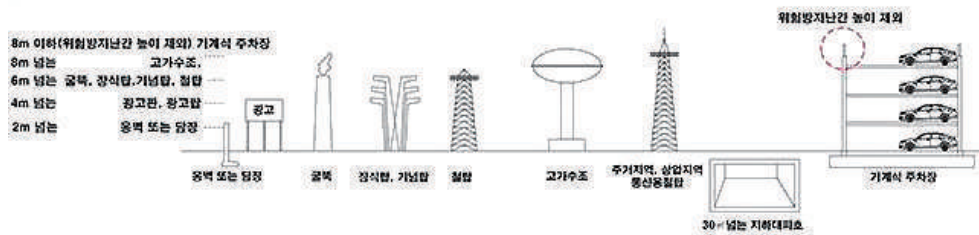
6 “건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다”라는 것은 물리적(공간적) 의미와 함께 시간적 의미를 포함하는 개념임. 국토해양부, 『건축행정길라잡이』, 2009.03. p.400. 참조 기준

7 대법원 1991. 6. 11. 선고 91도945 판결 참조 <https://glaw.scourt.go.kr/wsjo/panre/sjo100.do?contId=2089183>

고 있다. 물론 예외적인 상황도 있다. 예를 들어 '가설건축물'의 경우는 하나의 가설건축물이라는 대상을 두고 어떤 경우는 허가대상 가설건축물(도시·군계획시설 및 도시·군계획시설 예정지에서 가설건축물)로, 어떤 경우는 신고대상 가설건축물(재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물)로 구분하여 관리하고 있다.

1. 높이 6m를 넘는 굴뚝
2. 높이 6m를 넘는 장식탑, 기념탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
3. 높이 4m를 넘는 광고탑, 광고판, 그 밖에 이와 비슷한 것
4. 높이 8m를 넘는 고가수조나 그 밖에 이와 비슷한 것
5. 높이 2m를 넘는 옹벽 또는 담장
6. 바닥면적 30㎡를 넘는 지하대피호
7. 높이 6m를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
8. 높이 8m(위험을 방지하기 위한 난간의 높이는 제외한다) 이하의 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장(바닥면이 조립식이 아닌 것을 포함한다)으로서 외벽이 없는 것
9. 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함), 유흥시설, 그 밖에 이와 비슷한 것
10. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례로 정하는 것
11. 높이 5미터를 넘는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것

<「건축법 시행령」 제118조 제1항>



위험에 준하는 물체로서 신고대상인 공작물 ©이재인

전술하였듯이, 「건축법」에서 정의하고 있는 ‘건축물’의 개념만으로는 건축 위험을 모두 관리하고 있다고 할 수는 없다. 때문에 「건축법」에서는 ‘옹벽 등의 공작물에의 준용’이라는 규정을 두고 개별적으로 사례를 나열하여 규정하는 방식으로 건축안전의 대상범위를 추가적으로 확대하고 있다. 「건축법」에서 공작물이 건축물이라는 대상범위를 추가적으로 확대하고는 있지만, 일반적으로는 공작물이 건축물을 아우르는 좀 더 넓은 개념이라고 생각하면 된다.

건축물

건축물의 정의 및 해석 개념

1. 공작물일 것
2. 도지에 정착할 것
3. 지붕이 있을 것
4. 그 자체로서 독립성이 있을 것
5. 사람이 상시 머물 수 있는 구조로 된 것



건축물 개념의 확장 및 예외

1. 건축물에 부속하는 시설
2. 지붕 없는 경기장



공작물

건축물과 분리되어 설치되는 공작물중

건축물의 정의 및 해석 개념 중 3,5번 요소가 모호하거나 없는 것
특히, 사람이 상시 머물 수 있는 구조가 아닌 것



8m넘는 고가수조

6m넘는 굴뚝, 장식탑·기념탑

4m넘는 광고탑

8m이하 기계식주차장

철탑 등

1. 남산 한옥마을 ©이재인
2. 런던 시청사 ©이재인
3. 피렌체 베치오 다리 <출처: (CC BY-SA) JoJan@Wikimedia Commons>
4. 경기장 <출처: pixabay.com>
5. 8m 넘는 고가수조 <출처: pixabay.com>
6. 6m 넘는 굴뚝, 장식탑·기념탑 <출처: pixabay.com>
7. 4m 넘는 광고탑 <출처: pixabay.com>
8. 8m 이하 기계식 주차장 <출처: (CC BY-SA) Mariordo@Wikimedia Commons>
9. 철탑 <출처: pixabay.com>

건축물의 개념과 공작물 개념과의 비교 ©이재인

개념적인 범위로 보자면 지구상의 모든 물체 중 사람이 인위적으로 만든 공작물이 있고, 그 중 특히 「건축법」에서는 건축물을 위험한 물체로 간주하고 일반적으로 허가를 받도록 하고 있다. 또한 건축물보다 넓은 개념 범위의 공작물 중 일부만을 추려서 위험에 준하는 물체로 판단하고 신고하도록 관리하고 있다. 물론 모든 건축물이 허가를 받아야 하는 것은 아니며, 용도지역, 건축규모, 건축물의 용도 등에 따라서 건축물이라도 신고를 하도록 하는 경우도 있다.



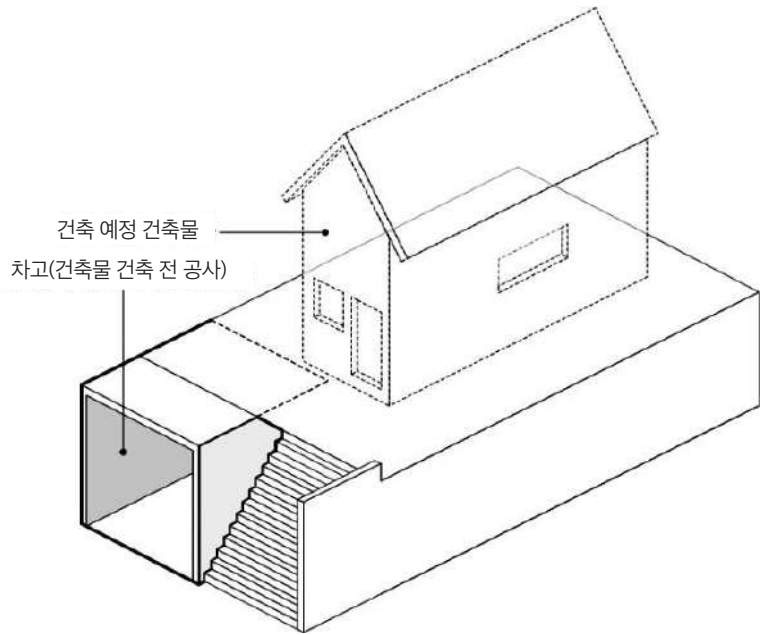
1. 새 둥지 <출처: (CC BY-SA) Dixi~commonswiki@Wikimedia Commons>
2. 기념탑 ©이재인
3. 철탑 <출처: pixabay.com>
4. Capital Gate <출처: (CC BY-SA) FritzDaCat@Wikimedia Commons>

「건축법」에서 관리하는 물체의 개념과 범위 ©이재인

4 ● 건축을 전제로 대지조성과정에서 축조되는 공작물

건축물의 건축을 전제로 대지조성을 하는 과정에서 대지의 안전을 목적으로 건축물 이전에 공작물의 축조를 선행하여 공사하는 경우가 있다. 예를 들어 경사지에 주택단지 건축을 전제로 대지를 조성하는 과정에서 일단의 대지에 지하주차장 구조물을 설치하려 한다면, 이는 공작물로서 신고 대상인가 혹은 주택을 전제로 하는 것이므로 건축물에 딸린 시설로서 건축허가를 받아야 하는가 하는 것이다.

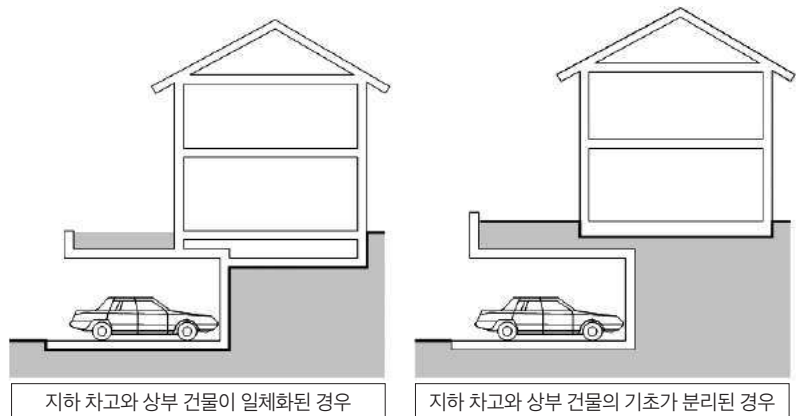
「건축법」에서 건축물과 분리(시간적 분리 및 공간적 분리 모두 포함)되어 설치되는 일정 시설물은 공작물로서 건축신고를 하도록 하고 있다. 이러한 관점에서 택지조성과정에서 축조되는 지하주차장을 공작물로 건축신고하여야 한다고 주장할 수도 있다. 그러나 「건축법」에서 건축물과 분리되어 축조되는 시설물을 공작물로서 신고대상으로 규정하고 있는 것은 건축물과 동시에 건축 시에는 ‘건축물에 딸린 시설물’로서 건축물에 해당하여 허가 대상이지만 사용승인 후에 필요에 따라 축조되는 공작물의 범위를 예측할 수 없으므로 공작물로 규정하여 신고토록 하고 있다. 예를 들어 근린생활시설을 학원용도로 사용승인을 받아 사용하다가 교회로 사용하게 되어 건축물의 옥상에 교회탑을 축조하는 경우는 예측할 수 없는 상황이다. 반면 택지조성은 주택을 건축할 목적으로 사전적으로 주차장을 축조한 경우라면 ‘...이에 딸린 시설물’로서 건축물로 보아야 할 것이다(국토부 질의 회신 참조).



건축물로 간주하는 경우: 주택건축을 전제로 주차장 건축사례 ©이재인

건축을 전제로 축조되는 공작물 관련 기준

이 경우 이러한 시설물이 '건축물'인지 혹은 '공작물'인지의 행정행위 판단도 중요하지만, 허가를 받도록 하기 위해서는 '허가요건' 또한 마련되어야 한다. 예를 들어 주차장과 후에 건축될 주택과의 단면적 거리기준을 정하여 구조적 안전을 확인하는 내용을 골자로 하는 규정이 요구된다 하겠다.

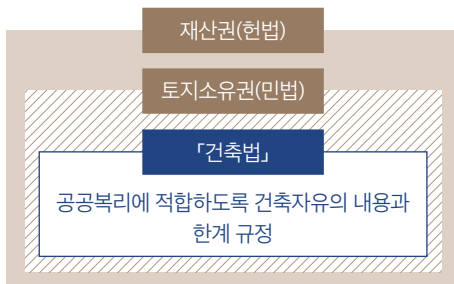


지하주차장 축조 후 건축되는 주택의 구조적 상황 예시 ©이재인

제4장 ● 건축

1 ● 건축물의 건축

「건축법」은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 한다(제1조). 이러한 목적 달성을 위하여 「건축법」은 건축물의 안전에 관한 최소한의 건축기준을 정하고 있다. 건축안전은 건축으로 인한 위험에서 사람을 보호하기 위한 목적을 가지고 있으며, 이러한 위험을 규제하며 관리하고 있다. 「건축법」 관점에서 '건축'이란 대지에 위험한 물체인 '건축물'을 만들어내는 위험한 행위인데, 이 건축 행위에는 신축(new construction), 증축(extension), 개축(renovation), 재축(reconstruction), 이전(relocation) 5가지가 있다.



건축자유의 법 위계적 관계 ©이재인

건축물의 건축은 헌법에 보장된 재산권으로서, 토지소유권을 통한 건축자유권을 행사하는 것이다. 그러나 재산권 행사는 공공복리에 부합하여야 하므로, 「건축법」에서 건축자유의 내용과 한계를 규정하고 있다. 「건축법」에서 건축물의 건축은 공공복리를 저해할 수 있는 위험이 있다고 판단하며, 위험한 물체인 건축물을 만들어내는 위험한 행위는 건축허가를 받도록 하고 있다. 건축허가란 개념적으

로 일반적 금지에 대한 상대적인 허락을 의미한다. 다시 말해 「건축법」에서 건축물의 건축을 일반적으로 금지시켜 놓고, 「건축법」 상의 허가요건(구조, 설비, 피난방화 등의 안전을 담보할 수 있는 건축요건)에 맞추어 설계를 하면 최소한의 안전이 보장되었다고 판단하고 건축금지를 해제시켜주는 것으로서 건축을 할 수 있게 되는 것이다.



캔사스 시티의 Federal Reserve building 공사(왼쪽)와 대구의 건설 중인 아파트 단지(오른쪽)
<출처: Wikimedia Commons>

「건축법」에서 위험한 물체로서 '건축물'은 개념적으로 정의하고 있는데 반해, 위험한 행위로서 '건축'은 개념적으로는 정의하지 않고 있다. 다만, 신축, 증축, 개축, 재축(再築), 이전이라는 5가지 행위를 나열하는 방식으로 규정하고 있다.

'건축'이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.

<「건축법」 제2조 제1항 제8호>

한편, 판례에서는 지하구조물이 완성되는 시점 즉, 토지의 정착부터 건축으로 인정하고 있다. 이는 「건축법」에서 토지에의 정착성에 주목하고 있는 '건축물'의 개념으로부터 유추해석하고 있는 것인데, 이러한 관점으로 보자면 '건축물'과 '건축(행위)'를 동일한 개념으로 보고 있다는 것이다. 그러나 「건축법」에서 건축 의지를 가지고 땅에 첫 삽을 뜨는 시점에 '착공신고'를 하도록 규정(「건축법」 제21조)하고 있는 것으로 볼 때, 최소한 착공 시점부터는 건축 행위로 보고자 한 것으로 판단된다.

- 건축물: 지하구조물이 완성되어 정착이 완료된 시점
- 건축행위: 착공시점

이 때문에 구조물이 토지에 정착하기 이전 시점부터 건축 행위로 보아야 한다는 관점도 있다. 이러한 모호성은 「건축법」에서 행위로서의 건축에 관한 개념적 정의가 없기 때문인 것으로 이에 따른 잠재적인 문제를 야기할 가능성을 가지고 있다.

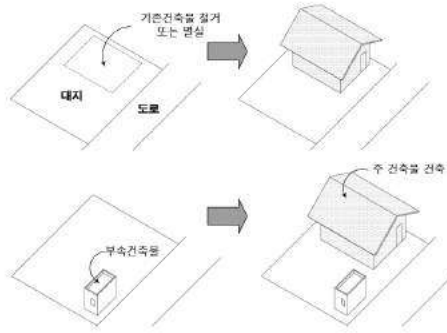


착공 <출처: Wikimedia Commons>

‘신축’이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 해체되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외한다]을 말한다.

<「건축법 시행령」 제2조 제1호>

일반적으로 ‘신축’이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 해체되거나 멸실된 대지 포함)에 새로운 건축물을 건축하는 것뿐 아니라 부속건축물이 있는 대지에 주요한 용도의 건축물을 짓는 것도 포함한다. 예를 들어 부속건축물인 경비실이 있는 대지에 주요 건축물인 오피스를 건축한다면 이것은 신축이 되는 것이다. 그러므로 개념적으로 ‘신축’이란 대지에 새로운 용도를 담아내는 새로운 물체를 탄생시키는 것이다.



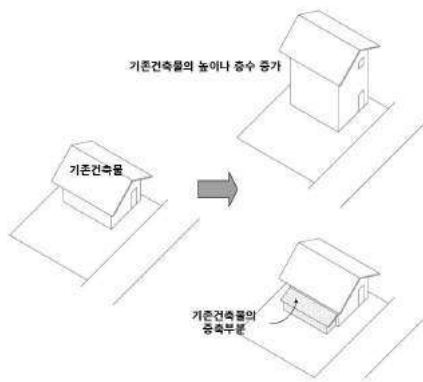
신축 ©이재민

‘증축’이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

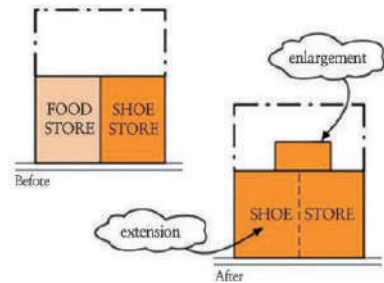
<「건축법 시행령」 제2조 제2호>

‘증축’이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 규모를 늘리는 것을 말하며, 건축물의 규모에는 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이가 포함된다. 특히, 건축규모의 관점에서 높이가 포함되는 것은 건축물 내부적으로 층수를 늘려 면적이 증가할 가능성이 있기 때문이다.

앞에서 ‘신축’을 설명하면서 신축이란 새로운 대지에 새로운 용도가 생겨난다는 것으로 설명했다. 다시 말해 「건축법」은 건축물 그 자체의 위험뿐 아니라 용도(쓰임새)가 지니는 위험성도 인지하고 있다는 의미이다. 그렇다면 건축 위험관리는 증축의 경우도 ‘용도’와 함께 다루어져야 할 필요가 있지 않을까? 예를 들어 우리나라에서는 증축을 extension이라는 용어를 사용하고 있다. 반면, 미국(뉴욕)의 경우는 도시적 차원에서 면적이 증가하는 증축을 enlargement로 규정하고, 용도라는 차원에서 면적이 증가하는 증축을 extension으로 구분하여 규정하고 있다.



증축 ©이재인



도시적 차원에서 면적이 증가하는 enlargement와
용도라는 차원에서 면적이 증가하는 extension으로
구분하여 규정
<출처: Zoning GLOSSARY>

4 ● 개축(Renovation)

"개축"이란 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다]를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.

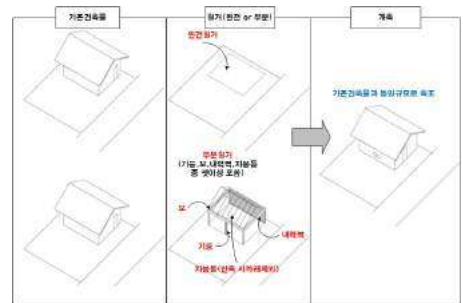
<「건축법 시행령」 제2조 제3호>

‘개축’이란 기존 건축물의 전부 또는 일부를 건축주의 의지에 의해 해체하고 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것이다. 이때 중요한 것은 종전과 같은 규모이어야 한다는 것이다. 종전보다 면적이 늘었다면 신축(전부 해체)이거나 증축(일부 해체)으로 보아야 한다.

한편, 한옥의 경우는 구축방법의 특성을 감안하고, 한옥 활성화와 우리나라의 전통주거 양식을 계승 발

전한다는 취지로 한옥에서의 서까래 교체는 개축으로 보지 않는다. 이렇듯 서까래 교체를 건축행위에 포함시키지 않아 건축허가(혹은 신고) 범위에서 제외시키는 것은 한옥건축을 활성화하기 위함이다.

여기서 중요한 것은 「건축법」상 ‘한옥’으로 인정할 수 있는 범위이다. 외형만 한옥으로 건축한 유사 한옥은 한옥으로 인정하지 않으므로 완화규정을 적용받을 수 없고, 전통방식으로 전통재료를 사용하여 건축한 것만을 한옥으로 인정하고 있다.



개축 ©이재인



서까래 ©이재인

“한옥”이란 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 한옥을 말한다.

<「건축법 시행령」 제2조 제16호>

“한옥”이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다. (「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 제2호)

5 ● 재축(Reconstruction)

“재축”이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 다음 각 목의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것을 말한다.

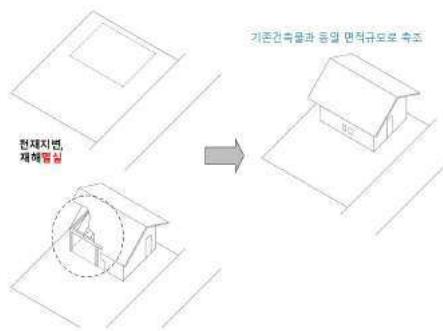
가. 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것

나. 동(棟)수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것

- 1) 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것
- 2) 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 「건축법」(이하 “법”이라 한다), 이 영 또는 건축조례(이하 “법령등”이라 한다)에 모두 적합할 것

<「건축법 시행령」 제2조 제4호>

‘재축’이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 자연재해로 멸실된 경우이다. 다시 말해 건축주의 의지가 아닌 재해로 인하여 건축물이 붕괴된 것으로 그 대지에 종전과 같은 면적 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것이다. 개축과 마찬가지로 그 면적규모가 종전과 같아야 한다.(면적이 증가할 경우, 건물이 전부 멸실된 경우이면 신축이 되고, 일부 멸실된 경우 증축이 된다) 또한 개축과 재축을 구분하기 위하여 개축은 기존 건물에 소멸에 대해 ‘해제’라는 용어를, 재축은 기존 건물의 소멸에 대해 ‘멸실’이라는 용어를 사용한다.



재축 ©이재인

여기서 한번 생각해 보아야 할 것은 「건축법」이 건축위험 방지의 목적이라면 ‘건축위험’이라는 측면에서 ‘개축’과 ‘재축’을 구분하여 규정하는 것이 목적에 적합한가라는 것이다. 토지의 합리적 사용을 공익으로 하는 도시계획적 측면에서는 토지에 건축물이 점유하는 용도나 형태에 주목하므로 이 둘을 구분할 필요가 있겠으나, 건축안전 측면에서는 ‘개축’이나 ‘재축’은 새로운 용도가 출현하는 것도 아니고, 면적이 증가하는 것도 아니므로 이 둘을 구별해야 할 이유가 없다. 행정행위 또한 ‘건축허가’사항으로 동일하다. 예를 들어 우리나라 「건축법」과 유사한 틀을 가진 일본의 「건축기준법」에서는 행위로서의 건축 종류를 재축이 없이 신축, 증축, 개축, 이전 4가지로 구분하고 있다.



쓰나미

<출처: Wikimedia Commons>



지진

<출처: (CC BY) UN Photo/Logan Abassi United Nations Development Programme (originally posted to Flickr as Haiti Earthquake)@Wikimedia Commons>

6 ● 이전(Relocation)

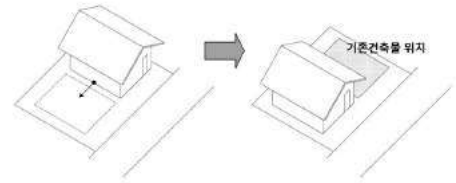
‘이전’이란 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.

<「건축법 시행령」 제2조 제5호>

이전이란 건축물의 ‘주요구조부’를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것이다.

우리가 흔히 보는 콘크리트 건축물을 생각하면, ‘이것이 어떻게 가능할까?’ 싶을 것이다. 또한 목조로 지어진 건축물이라도 기초는 있을 것인데, ‘기초는 어찌란 말인가?’ 라는 생각이 들지도 모를 일이다.

그래서 ‘이전’ 규정을 이해하려면 ‘주요구조부’를 이해하는 것이 선행되어야 한다.



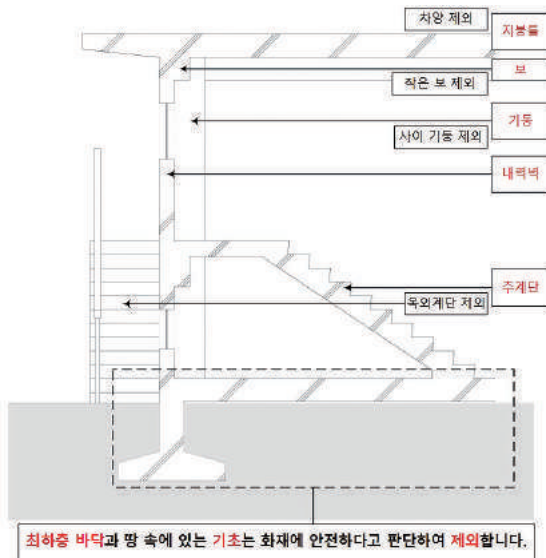
이전 ©이재인

‘주요구조부’란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.

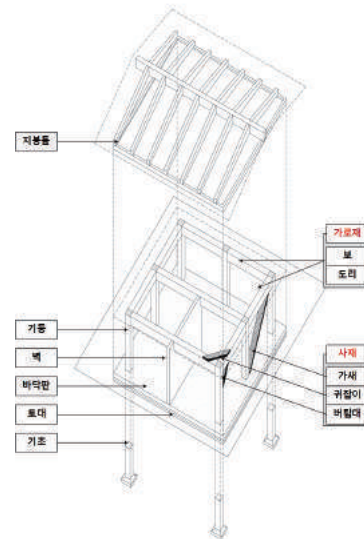
<「건축법」 제2조 제1항 제7호>

「건축법」에서 주요구조부(main structural parts)란 화염의 확산을 막을 수 있는 성능 즉 방화에 있어 중요한 구조 부분을 말한다. 주요한 건축물의 부분인 벽, 기둥, 보, 바닥, 지붕틀 및 계단을 말하며, 칸막이 벽, 샅기둥, 최하층의 바닥, 옥외 계단 등은 제외하고 있다. 여기서 기초나 최하층 바닥의 경우는 구조적으로는 매우 중요한 부분이다. 그러나 기초나 최하층 바닥은 흙 속에 묻혀 있거나 흙과 닿아있을 것으로 가능성이 크고, 흙은 그 속에 수분을 함유하고 있다. 그러므로 기초나 최하층 바닥면은 흙 속의 수분의

로 인해 방화가 가능하다고 법에서는 판단하여 '주요구조부'에서 제외를 하고 있다(「건축법」 제2조 제1항 제7호).



주요구조부 ©이재인



구조부재(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제2조 제1호) ©이재인

「건축법」상 '주요구조부'와 유사한 용어로 '구조부재'가 있는데, 이는 건축물의 뼈대가 되는 구조재로서 별도로 용어 정의를 하고 있다(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제2조 제1호 참조).
이렇듯 '주요구조부' 정의에 기초와 최하층 바닥이 빠져 있어 철근콘크리트조와 같이 일체식 구조가 아닌 목조방식이나 철골조 방식의 건축물의 경우 그 상층부의 구조체를 들어서 이전이 가능한 것이다.

제5장 ● 가설건축물

1 ● 가설건축물(Temporary Buildings)

‘가설건축물’을 말 그대로 해석해 보면 ‘임시[假]로 설치[設]한 건축물’이라는 의미로, 서커스단이 설치했던 텐트나 엑스포에서 보았던 건물들을 예로 들 수 있다.



서커스 텐트

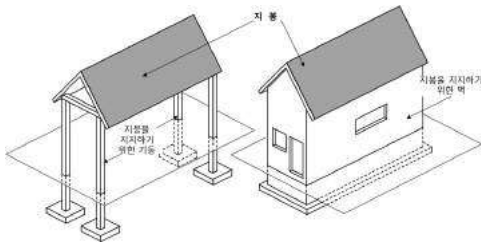
<출처: (CC BY-SA) Andrew Dunn@Wikimedia Commons>



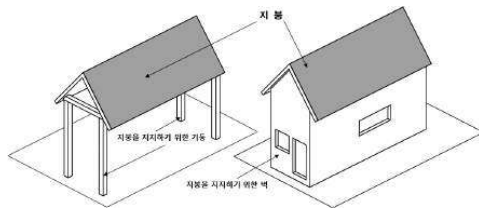
르 코르뷔지에, 1958년 브뤼셀 만국박람회 필립관
(Philips Pavilion)

<출처: (CC BY-SA) Wouter Hagens@Wikimedia Commons>

가설건축물은 왜 건축물과 구분하여 규정하고 있는 것일까? ‘건축물’을 정의하는 3대 기본개념 요소에서 살펴보면(※건축물에서 건축물의 요건 참고) ‘건축물’은 공작물이어야 하고, 토지에 정착하여야 하며, 지붕이 있어야 한다는 모든 조건을 갖추어야 한다. 그런데 건축물 중에서 토지의 정착성에 의심이 가는 건축물들이 있어 이를 규정한 것이 가설건축물이다. 이로써 가설건축물을 건축물과 비교하여 ‘토지에 정착하지 않는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것으로서 「건축법」상 건축물이 아니다’로 개념정의할 수 있다.



토지에 정착하는 '건축물' ©이재인



'건축물' 개념요소 중 토지의 정착성만 없는 '가설건축물' ©이재인

'가설건축물'은 「건축법」에서 관리하는 물체 중 하나이다. 「건축법」에서 관리하는 물체를 다시 정리해 보면 첫 번째는 건축물, 두 번째는 공작물, 세 번째는 가설건축물이다(※ 건축물과 공작물에 대한 설명은 건축물 참고). 이외에 '한옥'과 '고층건축물' 등이 있는데, '한옥' 등의 경우는 '건축물'의 개념요건을 모두 갖춘 '건축물'이다. 이들을 「건축법」에서 별도로 규정하는 이유는 추후 살펴볼 필요가 있다.

「건축법」 적용대상 물체



1. 런던 시청사 ©이재인 2. 기념탑 <출처: pixabay.com> 3. 농업용 고정식 온실 <출처: Wikimedia Commons> 4. 남산 한옥마을 ©이재인

「건축법」 적용대상 물체의 범위 ©이재인

정착성이 의심 가는 건축물이란 무엇인지 예를 들어 살펴보자. 서커스 텐트의 경우를 보면 공작물이고 지붕은 있으나 토지에 정착하였다고보다는 말뚝을 박아 일시적으로 땅에 고정하고 있다. 많은 사람들이 관람을 하는 공간이므로 안전을 관리할 필요성이 있는 구조물인 것이다.

다른 관점에서 '건축물'과 '가설건축물'을 비교해 보자면, '가설건축물'은 문자 해석상 '임시성'이라는 개념을 내포한다. 때문에 「건축법」에서는 신고대상 가설건축물의 경우 '일시'('건축법 시행령' 제15조 제5항 제1호) 혹은 '임시'('건축법 시행령' 제15조 제5항 제7호 내지 8호)라는 용어를 사용하고 있다.

예를 들어, 건축허가의 경우는 일반적으로 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않는 경우는 허가가 취소되며, 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다('건축법' 제11조 제7항). 그러므로 허가를 받고 나면 최대 2년 이내에 착공을 하지 않으면 허가를 취소한다는 실효성 있는 기한을 규정해 두고 있다. 이에 비해 '가설건축물'의 '임시성' 개념은 상당히 소극적이라 할 수 있다. 예를 들어, '조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고'라는 조항의 경우 임시 자동차 차고는 그 임시 사용기한이 얼마인지가 불명확하다. 따라서 '임시성' 개념에 의한 '존치기간'이 '건축물'과 '가설건축물'을 구별하는 기준인가에 관하여는 논란의 여지가 있다.

「건축법」에서는 가설건축물을 신고대상과 허가대상으로 구분하여 관리하고 있다. 이때 신고대상 가설건축물은 '재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등'으로 시행령에서 15가지와 이에 더하여 조례에서 별도로 규정하도록 하고 있다.

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것
5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10㎡ 이하인 것
7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고
8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)
9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100㎡ 이상인 것
10. 연면적이 100㎡ 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물
11. 농업·어업용 고정식 온실
12. 창고용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장에 설치하는 천막, 그 밖에 이와 비슷한 것
13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것
14. 「관광진흥법」 제2조제11호에 따른 관광특구에 설치하는 야외전시시설 및 촬영시설
15. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

<「건축법 시행령」 제15조 제5항>



도로변 등 미관정비를 위해 물건 등의 판매를 목적으로 하는 가설점포로 New Zealand Christchurch의 Re:START City Mall 사례
 <출처: (CC BY) Pear285@Wikimedia Commons>



콜롬보 거리에서 서쪽으로 본 Re:START City Mall
 <출처: (CC BY-SA) Paul & Rebecca (Flickr: cashel from colombo)@Wikimedia Commons>

3 ● 도시계획시설(예정)부지에서의 허가대상 가설건축물

원칙적으로 도시계획시설의 설치 장소로 결정된 부지의 경우는 그 어떤 개발행위도 할 수 없다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조 제1항, 이하, 약칭 국토계획법으로 부르기로 한다). 때문에 토지의 소유자는 재산권 행사에 제한을 받는다.

도시계획시설의 설치가 공공복리를 증진시키고 국민 삶의 질을 향상시키는 것을 목적하는 ‘토지공개념’의 발로라 할지라도 도시계획시설 결정이 고시 되었음에도 예산의 문제 등으로 시설의 설치에 관한 사업 시행이 10년 이상 장기간 미뤄지는 일이 생길 수 있다. 설명했듯이 10년 이상 장기 미집행 되었다 하더라도 원칙적으로는 도시계획시설사업이 시행될 때까지 토지 소유자는 소유권행사를 할 수 없다. 그러나 이것은 토지 소유권자에게 지나친 제한이라고 국토계획법은 판단하고, 도시계획시설 결정의 고시일 부터 2년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 경우 등에 한하여 개발행위를 허가해 주고 있다.



건축구조가 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아니라면 공원 조성 예정부지 안에 가설건축물로 허가받은 학교건축도 가능하다. 사례는 미국 신시내티에 위치한 철골조 학교 <출처: Wikimedia Commons>
 [네이버 지식백과]

가설건축물 - 허가대상 및 신고대상 가설건축물 (그림으로 이해하는 건축법, ©이재인)

바로 이런 상황에서 건축되는 것을 「건축법」에서는 가설건축물의 범주에 포함시키고 있다. 다시 말해, 이때의 가설건축물은 토지에 정착성이 없는 가설건축물이 아니라, 단지 부지가 도시계획시설예정부지일 뿐 「건축법」상 건축물이다.

예를 들면, 도시에 공원을 만들기로 했는데 공원조성 사업이 시행되지 않는다면, 그 땅에 공공청사, 학교, 문화시설을 지을 수 있는데, 이를 「건축법」에서는 허가대상 가설건축물이라 부른다는 것이다. 실제로 이런 건물을 가설건축물로 볼 사람들이 있을까 싶다.

또한, 허가대상 가설건축물의 요건을 보면 가설건축물이라는 개념을 구현하기 위해 존치기간을 3년으로 규정하고 있다. 그러나 ‘도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다’는 단서 조항이 시사하듯이 그 기한을 3년으로 한정하고 있다고는 말할 수 없다. (건축법에서 건축물과 가설건축물을 구분할 수 있는 부분은 가설건축물이 건축물과 달리 토지의 정착성이 모호하다는 점(신고대상가설건축물)과 토지에 점유하는 기간이 한시적이라는 도시계획법의 공익이라는 측면에 있다.)

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아닐 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

<「건축법 시행령」 제15조 제1항>

4 ● 가설건축물 규정의 연혁

이러한 가설건축물인 듯 가설건축물 아닌 가설건축물이 규정된 것은 규정의 연혁에서 그 연유를 찾을 수 있다.

우리나라의 근대적 형태의 건축법 모태는 1934년도에 제정된 ‘조선시가지계획령’이며, 조선시가지계획령은 일본의 시가지건축물법과 도시계획법을 혼합하여 제정되었다. 시가지계획령은 우리나라 해방 후 17년간 우리의 도시와 건축을 관리하는 수단이었으며, 1962년 입법 후 「건축법」과 「도시설계법」으로 분화되었다.

1962년 이전의 가설건축물 규정은 ‘도시계획시설부지내’(특히 도로의 경역내(境域內))에서만 규정되었으며, 건축허가 대상이었다(조선시가지계획령시행규칙 제41조). 이후 「건축법」이 제정되면서 도시계획시설부지내의 범위를 도로뿐 아니라 광장 또는 공원에



조선시가지계획령 시행규칙

<출처: 서울역사박물관, 광화문 사라지고, 조선총독부 우뚝서니. 6쪽>

정지로 확대하면서 가설건축물에 대한 건축허가에 대해서도 그 규정을 별도로 마련하였다(1962.6.20. 법률 제984호). 이후 1964년에는 「건축법 시행령」을 개정하여 공사용 창고 및 현장사무소 또는 서커스용 건축물 기타 임시적인 가설건축물의 축조에 대하여 신고하는 규정이 마련되었다(시행령 제23조 제3항 1964.5.21. 대통령령 제 1809호). 1972년에는 이를 받아들여 「건축법」을 개정하고 구체화하였다. 이러한 규정의 변천은 2가지 이슈로 생각해 볼 필요가 있다.

일반적인 법의 위계로 보자면 법에서 규정된 내용이 시행령이나 시행규칙에서 구체화되는 것이 일반적이다. 그러나 가설건축물 규정(신고 대상)은 시행령에서 먼저 규정되었다.
가설건축물의 규정 모태가 ‘도시계획시설부지내’의 건축물 허가에서 출발하였다는 점이며, 이러한 규정이 현재까지 이어져오고 있다.

5 ● 건축자유의 입장으로 본 가설건축물의 규정

법의 체계와 내용으로 볼 때 모든 법률은 헌법에 규정된 내용에 입각해서 규정된다. 내용 측면에서 헌법은 국민의 권리와 자유를 규정하고 있으며, 그 구체적인 내용과 한계를 규정하고 있는 각각의 법률은 자유의지 제한을 최소한으로 해야 할 뿐 아니라 법에 명시되어 있지 않은 모든 것들은 원칙적으로 자유롭게 허용된다고 해석된다. 이러한 전제는 「건축법」도 예외일 수는 없어서 「건축법」에 규정되지 않는 한 건축자유이다.

이런 전제적 이해를 바탕으로 「건축법」에 규정되어 있는 신고대상 가설건축물 규정 조항을 해석해 보자. ‘도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100㎡ 이상인 것’(「건축법 시행령」 제15조 제5항 제9호)이라는 규정은, 연면적이 100㎡ 이상인 비닐하우스는 신고를 해야만 축조할 수 있으나 100㎡ 미만은 어떠한 행정행위 없이 자유롭게 축조할 수 있다는 의미인 것이다.

같은 논지로 ‘조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10㎡ 이하인 것’(「건축법 시행령」 제15조 제5항 제6호)이라는 조항은, 연면적이 10㎡ 이하의 신고를 해야 하고, 연면적 10㎡ 이상은 자유롭게 건축할 수 있다는 의미로 해석할 수 있다. 독자들은 여기서 이상한 점을 눈치챘을 것이다. 오히려 면적이 큰 것은 자유롭게 축조하고, 작은 규모의 것은 ‘신고’를 하라? 과연 그러한 취지로 법문을 만들었을까?

몇 년 전 대학원 수업에서 건축자유에 대한 설명을 하고, 조립식 구조로 된 경비용 가설건축물에 관하여 질문을 한 적이 있었다. “만약, 여러분이 건축직 공무원인데 민원인이 10㎡를 초과한 조립식 구조로 된 경비용 가설건축물에 대한 신고 서류가 접수되었다면 어떻게 처리하겠어요?”라고 질문했다. 대부분은 ‘왜 묻지? 그냥 신고 접수 받으면 되는 것 아닌가?’하는 눈치였다. 그런데 수업을 듣던 한 학생이 “반려해야지요.”라고 대답을 했다.

그렇다. 법(시행령)을 만든 사람들은 아마도 ‘조립식 구조로 된 경비용 가설건축물은 10㎡를 초과해서는 짓지 말아주세요. 만약 접수하면 반려할 겁니다.’라는 의미로 이 조항을 만든 것일 것이다. 만약 그 민원인이 10㎡ 이하의 조립식 구조로 된 가설건축물을 경비용이 아닌 용도로 사용하려 한다면 이 또한 반려 대상이다. 해석상으로 보면 10㎡를 초과한 경우나 규정 외의 용도는 규정범위 밖의 문제로 규제할 수 없

는 자유범위이다. 이런 관점에서 규정 내용은 앞뒤가 맞지 않는 조문이라 할 수 있다.

이와 관련하여 가설건축물의 허가에 관한 규정을 살펴볼 필요가 있다. 건축물과 가설건축물의 건축허가 규정을 비교하여 보면, 건축물의 건축허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다고 규정하고 있다(「건축법」 제11조 제3항). 반면, 가설건축물의 허가 경우는 어떤 설계도서를 허가권자에게 제출하여야 하는지 등에 대해 규정되어 있지 않아 묵시적으로 건축물에 준하는 허가형식과 절차를 따르고 있다. 이는 「건축법」에서도 허가대상 가설건축물이 가설건축물이 아니라는 점을 인지하고 있다고 판단되는 지점이다.

그렇다면 「건축법」의 가설건축물에 대한 이러한 모순은 왜 발생한 걸까? 비유하자면 그물을 쳐야 할 곳에 낚시대를 드리워서 발생한 실수가 아닐까 한다. 큰 바다에는 다양한 어종의 가설건축물들이 있다. 이들을 가두리에서 관리하기 위해서는 우선 잡아야 하는데, 어종이 너무나 다양한 것이다. 그래서 「건축법 시행령」이 택한 방식이 타겟팅 방식이다. 가설건축물 중 표적대상을 좁혀서 집중적으로 공략하는 방식으로 낚시로 한 마리 한 마리 정확한 어종을 타



가설건축물 규정의 비유

겟팅하여 잡는 방법을 택한 것이다. 예컨대, 조립식 구조라는 낚시 바늘, 경비용이란 낚시 줄, 10㎡ 이하라는 봉돌을 세세하게 채비해 둔 것이다. 그러나 안타깝게도 채비가 부조화스럽다. 과연 낚시가 잘 될까? 게다가 사회이라는 바다는 너무나도 빠르게 새로운 가설건축물이라는 물고기들이 생겨난다. 언제 어떻게 낚시로 잡아서 관리할 수 있을지 의문이 든다.

어부가 그물을 치는 것을 보면 어종이 움직이는 시간대나 움직이는 길목에 맞추어 친다. 물론 간혹 예상치 않은 물고기들이 잡힐 때도 있지만 그 때는 물고기를 놓아주면 된다. 급변하는 사회의 속도에 비해 법의 수용 속도는 느릴 수 밖에 없다. 법은 낚시꾼의 마음이 아닌 어부의 마음으로 그물을 치듯 넓게 개념적으로 접근을 해야 하지 않을까 생각한다. 「건축법」에서 ‘건축물’을 정의할 때 그물을 치듯 그 개념을 정의하고 나아가 새로운 건축물의 출현에 발맞추어 개념을 확장한 것과 같은 좋은 사례를 참고하면 좋을 것이다.

제6장 ● 한옥

불과 몇 십 년 전만 해도 우리 주변에서 흔하게 ‘한옥’을 볼 수 있었다. 재개발을 통해 ‘한옥’의 90%가 헐렸고, 주거의 60%가 아파트가 되어 버린 지금 ‘한옥’은 우리의 삶과 함께하는 공간이 아니라 관광의 대상이 될 정도로 찾아보기 어렵게 되었다.

그러나 ‘한옥’은 우리의 전통주거 문화유산이라는 점과 환경친화적이라는 점 등 때문에 최근 ‘한옥’에 많은 관심을 보이고 있다. 서울시의 경우 가회동과 성북동 일대 한옥밀집 지역 ‘북촌마을’을 1983년 한옥마을로 지정했고, 2008년 ‘서울 한옥선언’을 했으며, 경복궁 서쪽의 ‘서촌마을’을 한옥수선 지역으로 지정하여 신축 및 개축시 자금을 지원하는 등 활성화 정책으로 그 관심을 표현하고 있다.



북촌 한옥마을

<출처: (CC BY-SA) Penmerahpenbiru (Bukchon Hanok Village)@Wikimedia Commons>

1 ● 한옥과 문화재로 (가)지정된 전통건축물

반적으로 ‘한옥’은 서양식 건축물인 ‘양옥’에 반하여 사용하는 용어이다. 그러나 사회적으로 ‘신한옥’, ‘개량한옥’, ‘현대한옥’, ‘전통도시한옥’ 등으로 불리는데 ‘한옥’이라는 용어로 한국 고유의 전통가옥을 총칭하기도 한다. 그러나 「건축법」에서 ‘한옥’은 그 쓰임이 사찰이든지 살림집이든지 용도에 국한하지 않고 전통구법과 자연재료를 사용하여 건축한 모든 전통양식이 반영된 건축물을 아우른다.

“한옥”이란 기둥 및 보가 목구조방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 벚짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.

우리는 흔히 전통건축물이라 하면 문화재(지정문화재나 가지정(假指定) 문화재)를 떠올릴 것이다. 그러나 문화재의 경우는 사적 가치가 높아 원형 그대로 보존할 필요가 있기 때문에 이를 위해 별도로 「문화재보호법」에서 관리하고 있다. 그래서 숭례문(국보 제1호)이나 부석사의 무량수전(국보 제18호) 등과 같은 문화재 건축물인 경우는 「건축법」상 건축물이지만 법 적용 대상이 아니다(「건축법」 제3조 제1항 제1호).

「건축법」의 목적은 건축으로 인한 위험으로부터 사람을 보호하기 위한 것이다. 건축안전이란 관점에서 ‘한옥’은 토지에 정착성과 지붕이 있는 「건축법」 상의 ‘건축물’ 범위에 포함되므로 별도로 구분하여 관리할 필요는 없다(※건축물 참고). 그러나 「건축법」에서 규정하고 있는 ‘건축물’은 철근콘크리트 일체식 구조의 다층 건축물을 기준으로 규정하고 있기 때문에 ‘한옥’의 형태나 구조적 특수성을 반영하지 못한다. 이런 법의 규정이 ‘한옥건축물 활성화’에 도움이 되지 않는다고 판단하여 2010년 「건축법」에서는 ‘한옥’의 정의를 별도로 규정하고(대통령령 제22052호, 2010.2.18., 일부 개정), 활성화를 위해 다양한 규정들을 마련해 나가기 시작했다. 규정의 방향은 한옥 건축을 하는 경우 한옥 건축의 입지 및 건축 특성을 감안하여 일반 건축물에 비해 편의를 제공해 주는 인센티브 방식을 주로 채택하고 있다.



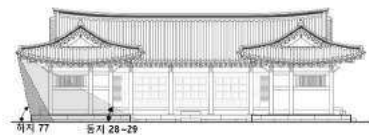
국보 제1호 송례문(광장 조성 전의 모습)은 「건축법」 적용 대상이 아니다.

<출처: (CC BY-SA) lework@Wikimedia Commons>

건축면적 산정의 인센티브: 한옥 처마길이 (2009.06.30.)



한옥의 건축면적 산정(처마길이 예외) ©이재인



‘한옥’의 처마의 각도 ©이재인

건축면적 산정에서 한옥 처마길이의 인센티브 규정은 여타 한옥 인센티브 규정 중 가장 먼저 규정되었다. 건축면적은 건폐율 산정을 위해 건축물 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호)으로 한다. 일반 건축물의 경우는 지붕 끝선에서 1m까지는 건축면적에 산입을 하지 않지만, 한옥의 경우는 2m까지 건축면적에 산입을 하지 않는다. 이는 한옥 건축에 있어 처마길이가 주는 기능적이고 심미적 특성을 감안한 것으로 이해할 수 있다. 한옥의 처마길이는 여름과 겨울의 일광과 관계가 있다. 처마의 각도는 여름철의 남중고도가 하지 때 77도에 이르고 겨울철의 남중고도가 동지 때에 28도까지 변하는데, 일반적으로 30도 정도이다. 때문에 한옥건축물의 규모에 따라 처마의 길이를 달리하여야 ‘한옥’의 심미적 특성을 살릴 수가 있으므로 「건축법」에서는 ‘한옥’ 인센티브 규정 중 가장 먼저 처마길이를 배려하고 있다.

한옥 등 밀집지역에서의 '한옥' 신축의 경우 대지와 도로와의 관계 완화 (2009.7.16.)

「건축법」은 건축물을 건축하는 일반사항들을 규정하고 있다. 그러나 현대기술의 발달이나 건축의 특성상 「건축법」을 적용할 수 없거나 적용하기 곤란한 경우가 발생할 수 있다. 예를 들어 「건축법」에서 '건축물'이란 토지에 정착성을 전제하고 있으나 최근에는 땅이 아닌 바다나 강 등에도 건축물이 지어진다. 이러한 특수성에 대비하여 「건축법」에서는 '적용의 완화(법 제5조)라는 규정을 두고 있다.



세빛섬 <출처: 네이버 지식백과 중 두산백과>

'한옥'의 경우도 이러한 법 적용의 완화를 받고 있다. 한옥 활성화가 개별 건축물보다는 한옥밀집 지역을 관리하는 것으로부터 출발하였다는 변천 과정에서도 알 수 있듯이 법 적용의 완화는 전통한옥밀집 지역 등에 한정적으로 적용된다.

전통사찰, 전통한옥 등 전통문화의 보존을 위하여 시·도의 건축조례로 정하는 지역의 건축물인 경우 : 법 제2조 제1항제11호, 제44조, 제46조 및 제60조 제3항에 따른 기준.

<「건축법 시행령」 제6조 제1항 제4호>

※ 제60조 제3항 : 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다.



북촌 한옥마을의 좁은 골목길

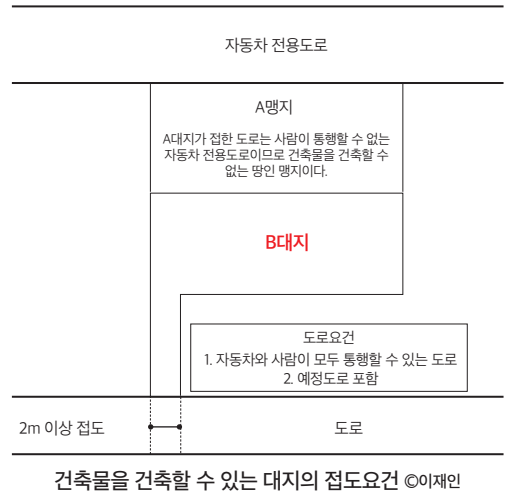
<출처: (CC BY-SA) Sakaori@Wikimedia Commons>

전통사찰의 경우 도로가 비좁거나 없는 경우도 있고, 전통한옥밀집 지역의 경우 좁은 '골목길'은 한옥과 함께 고유의 정취를 형성한다. 한옥과 어우러진 골목길의 폭은 보통 2m 안팎으로 되어 있어 사람이 둘이 함께 지나가기도 힘든 통로인 경우가 많다.

「건축법」에서 건축물을 건축하기 위한 '대지'는 2m 이상이 '도로'에 접하여야 하는 점도요건이 규정되어 있다(「건축법」 제44조 제1항). 여기서 '도로'란 보행과 자동차 통행이 가

능한 너비 4m 이상이어야 한다(법 제2조 제1항 제11호). 만약 도로 폭이 2m인 대지에 건축물을 건축하려 한다면 자신의 대지에서 미달한 도로 폭(2m)의 1/2을 도로로 내주고(나머지 1/2은 맞은편 대지에서 났) 실질적인 도로 폭 4m가 되도록 한 후 건축을 하여야 한다(법 제46조 제1항). 이 규정을 '한옥' 건축에 그대로 적용한다면 한옥 지역에서 느끼는 골목길의 정취는 포기해야 하는 문제가 있다. 때문에 한옥밀집 지역 등에서 기존 한옥을 신축하는 경우에 한하여 도로 폭이 규정에 미달하여도 건축할 수 있도록 특별히 완화해 주고 있다.

또한 완화하여 적용해 주는 법 제60조 제3항은 통상 말하는 '도로사선제한'이라는 규정이다. 도로에 면한 건축선에서 건축물이 물러난 거리에 비례하여 건축물을 높게 지을 수 있도록 하는 규정인데, 이 규정 때문에 도시건축물들이 마치 웨딩케이크처럼 꺾여서 건축되는 등 도시건축의 미관상 좋지 않다는 등의 문제로 2015년 5월 18일 자로 「건축법」에서 규정이 삭제되었다.



개축: 지붕틀 제외 (2010.2.18.) (※건축 중 개축(renovation) 참조)

한옥을 해체 또는 수리(개축)하는 경우 서까래를 교체하는 것은 건축행위의 범위에
서 제외하여 행정을 간소화하는 인센티브이다.

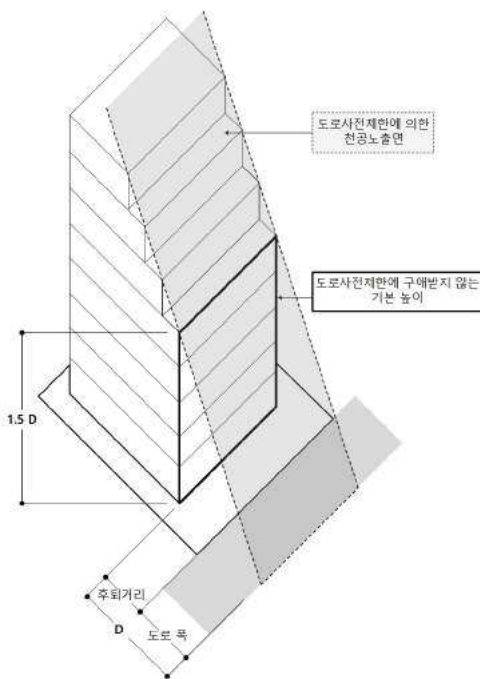
대수선: 지붕틀 제외 (2010.2.18.)

건축물의 지붕틀을 증설 또는 해체하거나 3개 이상 수선하는 것과 같이 크게 수선
(대수선)하는 경우는 건축허가를 받아야 한다(「건축법 시행령」 제3조의2 제4호 및 「건축법」 제11호 제1항). 그
러나 '한옥'의 경우 지붕틀을 구성하는 것은 서까래로, 한옥에서 서까래를 교체하는 것은 허가과 같은 행
정행위 없이 수선하여 사용할 수 있도록 하는 인센티브이다.

기존 한옥의 개축 시 특례 (2010.2.18.)

법령의 제정·개정 등의 사유로 대지나 건축물이 「건축법」에 맞지 않게 된 경우는
원칙적으로 건축 허가를 받을 수 없다. 그러나 기존 한옥을 개축하는 경우는 조례로 정하는 바에 따라
건축을 허가할 수 있다(「건축법」 제6조 및 동법 시행령 제6조의2 제1항 제6호).

예를 들어 「건축법」에는 건축물이 있는 대지 면적의 최소한을 규정하고 있고(「건축법」 제57조), 주거지역
대지의 경우는 60㎡ 이상이어야 한다. 그러나 도시에 있는 전통한옥의 경우 대지면적이 이에 못 미칠 수
있다. 이 경우 일반 건축물이라면 건축허가를 받을 수 없지만 기존 한옥을 고쳐(개축) 사용하는 경우에
한하여 「건축법」이 규정하고 있는 대지 면적의 최소한 규정에 맞지 않지만 한옥을 개축하는 경우라면
특별히 인정하여 주겠다는 것이다.



규정 삭제된 '도로사선제한' 개념 ©이재인



뉴욕 월스트리트에 있는 도로사선제한 때문에 웨딩케이크처럼 생긴 건축물
<출처: (CC BY-SA) Beyond My Ken@Wikimedia Commons>



일반 건축물의 지붕틀
<출처: (CC BY-SA) Bill Bradley.AKA builderbill billbee@Wikimedia Commons>



한옥의 지붕틀 ©이재인

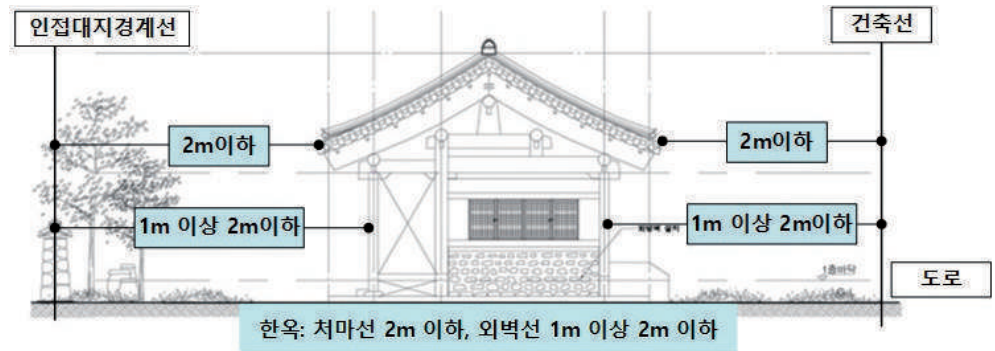
한옥 보전·진흥을 위한 맞벽 건축 (2012.12.12.)

「민법」에서 허용한 토지소유권의 범위를 활용하여 건축을 한다면(※건축법의 개념과 범위 및 이웃관계 규정으로 접점이 있는 건축법과 민법 중 「민법」에 의한 이웃관계 규정 참조), 개념적으로 건축물들 상호 간에는 1m라는 간격이 생겨 마치 이가 듬성듬성 벌어진 것과 같은 모습을 띄게 된다. 때문에 법에서는 도시미관 향상을 목적으로 일정 지역을 정해두고, 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지 경계선으로부터 50cm 이내인 경우)으로 하여 건축하는 것을 허용하고, 대지 안의 공지, 일조권 제한 및 인접대지 경

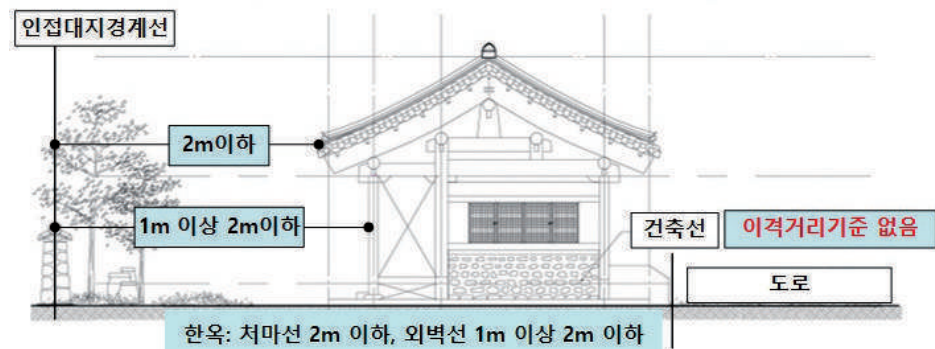
계선에서 50cm 이상 떼어 건축해야 하는 규정(「민법」제242조)을 적용 받지 않도록 인센티브를 주고 있다(「건축법」제59조). 이때 '한옥'의 맞벽 건축허용은 허가권자(시장, 군수, 구청장)가 한옥 보존·진흥을 위하여 건축 조례로 정하는 구역에서만 해당된다(「건축법 시행령」제 81조 제1항 제3호).

건축선 및 인접대지 경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 기준 조정 (2013.5.31.)

위에서 살펴본 바와 같이, 「건축법」에서는 건축물을 건축할 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 6m 이내의 범위에서 일정 거리를 두고 건축하도록 규정하고 있는데(「건축법」 제58조), 이를 '대지 안의 공지'라 한다. '한옥'의 경우에는 처마선 2m 이하, 외벽선 1m 이상 2m 이하를 띄어서 건축하도록 하여 일반 건축물에 비해 이격거리를 조정하였다. '한옥'을 전용주거지역에 건축할 경우 인접대지 경계선에서의 이격거리 기준은 동일하고 건축선에서의 이격거리 기준은 없다(「건축법 시행령」 [별표 2]).



'한옥'에 있어 대지 안의 공지 기준 ©이재민



전용주거지역에서 '한옥'의 대지 안의 공지 기준 ©이재민

주차장의 완화 (2007.12.20.)

건축물을 건축하기 위해서는 일반적으로 「주차장법」에서 규정한 설치대수를 준수해야 한다. 앞에서 설명하였듯이 한옥밀집 지역의 경우는 도로의 여건상 대지 내에 주차장을 설치할 수 없는 경우가 많다. 따라서 전통한옥 등 전통문화의 보존을 위하여 시·도의 건축조례로 정하는 지역에서 한옥을 신축할 경우는 주차장을 설치하지 않아도 된다(「주차장법 시행령」 [별표1]부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준).

한옥 활성화를 위해 관광사업의 종류로서 '한옥체험업'을 '관광진흥법'에 규정 (2009.10.7.)

법령	내용
「건축법 시행령」 제2조 제16호	‘한옥’이란 기둥 및 보가 목구조방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 볏짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.
「관광진흥법 시행령」 제2조 제1항 제6호 차목	한옥체험업: 한옥(주요 구조부가 목구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다)에 숙박 체험에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하거나, 숙박 체험에 딸린 식사 체험 등 그 밖의 전통문화 체험에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

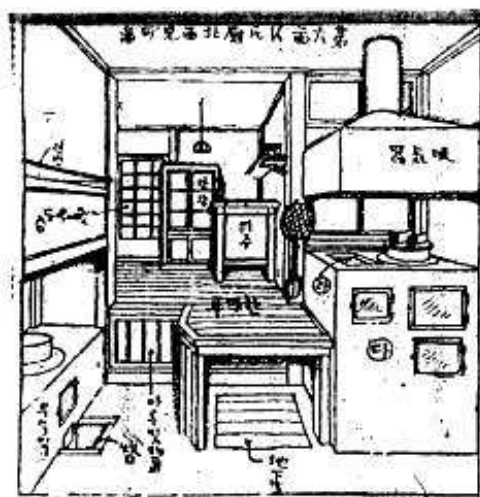
위에서 살펴본 바와 같이 한옥 활성화를 위한 다양한 인센티브 규정을 「건축법」, 「주차장법」, 「관광진흥법」에서 마련하고 있다. 그러나 「건축법」이 건축안전을 목적하는 것이라는 점에 비추어 봤을 때 ‘한옥 활성화’를 목적으로 「건축법」에서 ‘한옥’을 구분하여 관리하는 것이 옳은지에 대한 의문이 든다. 특히 규정들 대부분이 개별 ‘한옥’을 대상으로 규정하기보다는 ‘집단 한옥밀집 지역’에서의 규정을 다루고 있어, 대부분 도시계획적 성격의 규정이 대부분이다. 또한 ‘한옥 활성화’의 목적인 경우라 할지라도 소규모 주거용 ‘한옥’의 경우가 아닌 일정 규모가 있는 한옥의 경우는 「건축법」 전반에 걸쳐 취약한 목조건축에 관련한 안전규정을 대폭 보완해야 장기적으로 한옥의 보존과 활성화에 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

제7장 ● 한옥건축양식

「건축법」에서 한옥 활성화를 위해 한옥의 인센티브 규정을 마련하였다 하더라도 일반 사람들에게는 「건축법」의 까다로운 한옥 규정을 지켜 건축하기에는 벽이 높다고 느껴진다. 현대인들이 「건축법」상 ‘한옥’을 건축할 때는 전통적인 목조건축구법의 전문성과 목재의 수급 문제, 단열 문제 등 여러 가지 문제에 부딪히게 된다. 이중 가장 큰 문제가 건축비용의 문제인데 평균 비용에서 적게는 5배에서 10배까지 들지도 모를 일이다. 일반 사람들이 ‘한옥’이라고 느끼는 것은 전문가들처럼 상세하게 전통구법이니 하는 것에 대해 잘 알지 못할 뿐만 아니라 「건축법」에서 한옥 규정이 엄격하고 생각한다.

예를 들어 전통양식으로 목조 뼈대를 만들었다 하더라도 재료 사용에 있어 현대 양식기와를 엮었다면 한옥이 아니라 일반건축물과 동일한 잣대로 규정이 적용된다는 점이다. 때문에 정부에서는 ‘(신)한옥’을 개발 보급하려는 다양한 연구 등이 진행되고 있음에도 불구하고, 정책적으로 목표했던 ‘한옥 활성화’는 어려움이 있었다. 특히 주거 용도의 한옥은 현대 도시인들의 생활양식과 맞지 않는 불편함이 발생할 수도 있다.

예를 들어 근대시기에 ‘재래식 주거개선’에 관심이 많았던 건축가 박길룡(1898~1943)은 한옥의 불편함을 개선하기 위해 다양한 한옥 주택개량을 제안을 한바 있다. 이 시기 한옥은 당시 생활양식에 맞추어 개량되어 현재까지 사용되어 오고 있다. 이 시기의 개량한옥 또한 그 보전가치가 있다고 판단하고 「건축법」에서는 ‘전통한옥 밀집지역’으로 지역화하여 인센티브를 주고 있다.



박길룡의 부엌개량안
<출처: 동아일보, 1938. 1. 1>

현대 도시인들을 생활문화에 맞는 ‘한옥’도 시간이 흐르면 근대시기의 개량한옥처럼 또 다른 우리 주거문화의 역사가 되는 것은 아닐까 하는 생각이 든다. 한국의 전통적인 목구조 방식과 외관은 한옥의 기본을 유지하되, 성능이 향상된 현대식 재료 등을 사용한 한옥건축물이 예가 될 수 있을 것 같다.



「건축법」에서 정의한 ‘한옥’은 규정이 엄격하여 현대 도시인의 요구를 충족하면서 ‘한옥을 활성화’하기에는 부족할 뿐 아니라 시기적으로 다양한 범위의 한옥 건축에 있어 「건축법」은 그 관리의 범위가 한정적이어서 상당수가 훼손·방치되거나 멸실되고 있는 실정이다. 이런 상황에서 일부 지방자치단체는 한옥 건축을 확산하기 위해 재정 지원 등을 실시하고 있으나 이를 체계적으로 뒷받침할 만한 제도적 장치가 미흡하고 관련 산업 기반도 충분하지 못하다는 문제점을 가지고 있다는 인식이 넓어졌다. 따라서 정부는 한옥을 건축자산으로 광범위하게 인식하고, 2014년 6월 3일 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 ‘한옥등건축자산법’이라 한다)을 제정하였다(시행 2015.6.4.).

‘한옥등건축자산법’에서는 건축자산으로서 ‘한옥’과 ‘한옥건축양식’을 구분한다. 한옥은 「건축법」 정의와 유사하게 규정하고 있고, 한옥건축양식은 현대적인 재료와 기술을 사용하는 것을 수용하고 있어 흔히 사회에서 ‘신한옥’이라 부르는 것까지를 포함하고 있다.

‘한옥’이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속 건축물을 말한다.

<「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 제2호>

‘한옥건축양식’이란 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 말한다.

<「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 제3호>

건축자산
 (「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」)

건축물 (「건축법」)




한옥 한옥건축양식

공간환경 (「건축기본법」)




가로, 공원, 광장

기반시설(7가지) (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)

교통시설	공간시설	유통·공급시설	공공·문화체육시설	방재시설	보건위생시설	환경기초시설
도로·철도·항만· 공항·주차장·자 동차정류장·계도· 운하, 자동차 및 건설 기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원	광장·공원· 녹지·유원지· 공공공지	유통업무설비, 수도·전기·가스· 열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유통시장 및 송유설비	학교·운동장·공공 청사·문화시설· 체육시설·도서관· 연구시설·사회 복지시설·공공 직업훈련시설· 청년수련시설	하천·유수지· 저수지·방화설· 비·방풍설비· 방수설비·사방 설비·방조설비	화장시설· 공동묘지· 봉안시설· 자연장차· 장례식장· 도축장· 종합의시설	하수도· 폐기물처리시설· 수질오염방지시설· 폐차장









1. 남산 한옥마을 ©이재인

2. 명지대 실험한옥 명지정사 ©이재인

3. 광화문 전경 ©이재인

4. 파리 도시의 모습 ©이재인

5. 도로 <출처: Wikimedia Commons>

6. 광화문 전경 ©이재인

7. 시장 <출처: (CC BY) Rickvaughn@Wikimedia Commons>

9. 방조시설 <출처: Wikimedia Commons>

10. 종합병원 <출처: (CC BY-SA) Phronimoi@Wikimedia Commons>

11. 폐차장 <출처: Bruce McAllister@Wikimedia Commons>

건축자산의 범위 ©이재인

즉, ‘한옥등건축자산법’의 제정은 ‘한옥’을 광범위하게 관리할 수 있게 하는 근간이 되었다. 이는 우리 사회에 존재하는 역사 속의 다양한 한옥을 수용하여, 좀 더 적극적으로 한옥을 활성화하기 위한 것이다.

2 ● 우리 사회에 존재하는 다양한 역사 층의 한옥의 수용

한옥건축물을 포괄적으로 정의한다는 것은 어려운 작업이지만, 현대에 존재하는 한옥을 건축 시기나 관리 규정으로 유형을 구분해 보자면 다음 5가지 정도로 정리할 수 있다.

문화재 지정 전통건축물

문화재로 지정된 전통건축물로서 역사적 가치가 높아 원형 그대로 보존 유지할 가치가 있는 한옥으로 「문화재보호법」에서 관리한다.

전통한옥

시기적으로 20세기 초는 일본 건축양식이 본격적으로 국내에 건축되었으나 서양 건축양식은 아직 유입되기 이전이다. 이 시기에 한국 전통건축양식과 재료로 지어진 한옥으로 현재까지 사용 가능하여 보전이 필요한 한옥으로 「건축법」에서 관리한다.

근현대한옥

전통한옥 이후 근현대시기에 지어진 한옥으로 당시 도시화 과정 속에서 도시 내 필지 분할과 함께 규모가 축소된 전통한옥 형태의 한옥(소위, 도시형 한옥)이거나 전통한옥 형태에서 변형이 이루어진 한옥(소위, 개량한옥)이다. 이 시기의 한옥은 전통한옥밀집 지역으로 규정되면 「건축법」에서 관리하고, 개별적으로 건축된 경우는 개량 정도 등에 따라 「건축법」 혹은 「한옥등건축자산법」에서 관리한다.

(현대)한옥

현대 「건축법」 규정에 의하여 건축된 전통양식의 한옥이다.

(현대)한옥건축양식

「한옥등건축자산법」에 의해 건축된 한옥으로 「건축법」 규정에 의한 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 한옥이다.



1. 문화재 지정 전통건축물: 오죽헌 (보물 제165호) ©이재인 2. 신한옥: 명지대 실험한옥 명지정사 ©이재인
3. 근현대한옥: 복촌 한옥마을 <출처: (CC BY-SA) Sakaori@Wikimedia Commons>> 4. 한옥: 명지대 실험한옥 온고재 ©이재인

전통건축물과 「건축법」 적용대상 ©이재인

이렇듯 한옥은 다양한 역사 층을 가지고 현재 우리 사회에 공존하고 있다. 때문에 「건축법」에서 수용하지 못하는 범위의 ‘한옥’을 ‘한옥등건축자산법’에서 수용하여 넓은 의미의 ‘한옥건축양식’으로 규정하여 좀 더 폭넓게 한옥을 관리하려는 것이다. 따라서 ‘한옥등건축자산법’에서도 「건축법」 및 「녹색건축물 조

성 지원법」과 같은 관계법령에서 규정하고 있는 대수선의 범위, 대지 안의 공지 기준, 일조권 등에 대하여 ‘한옥건축’의 경우는 특례를 주도록 규정을 마련하고 있다.

① 대수선의 범위 <「건축법」 제2조제1항제9호>

구조 안전의 확인 기준 <「건축법」 제48조제2항>

② 대지 안의 공지 기준 <「건축법」 제58조>

③ 일조권 <「건축법」 제61조제1항>

④ 건축면적 산정방법 <「건축법」 제84조>

⑤ 건축물의 에너지 절약 설계기준 <「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 제15조제1항>

⑥ 경계선 부근의 건축 기준 <「민법」 제242조제1항>

<「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제26조>

3 ● 실내건축으로서의 한옥풍 건축

다시 말하지만 ‘한옥등건축자산법’에서는 우리사회에 공존하는 다양한 ‘한옥’을 폭 넓게 수용하고는 있다. 그럼에도 불구하고 건축의 범위를 외형적인 것에만 초점을 맞추었다는 점은 아쉽기만 하다. 예를 들어 「건축법」에서는 ‘건축’과 ‘건축물’의 범위를 ‘실내건축’의 범위까지 확장하기 위하여 2014.5.28. 법 개정을 통하여 ‘실내건축’을 「건축법」에서 규정하였다.



한옥의 실내건축

<출처: (CC BY) Republic of Korea@Flickr>

‘실내건축’이란 건축물의 실내를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위하여 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등 재료(1. 벽, 천장, 바닥 및 반자틀의 재료, 2. 실내에 설치하는 난간, 창호 및 출입문의 재료, 3. 실내에 설치하는 전기·가스·급수(給水), 배수(排水)·환기시설의 재료, 4. 실내에 설치하는 충돌·끼임 등 사용자의 안전사고 방지를 위한 시설의 재료) 또는 장식물을 설치하는 것을 말한다.

<「건축법」 제2조 제1항 제20호 및 동법 시행령 제3조의4>

이와 같은 맥락에서 ‘한옥’도 전통적인 구조방식(대목)뿐 아니라 ‘한옥’의 창호 등 실내건축(소목) 또한 수용해야 하는 것은 아닐까 한다. 연구에 의하면 일반인들이 우리 ‘한옥’을 ‘한옥’으로 느끼고 선호하는 부분의 상당은 전통 창호와 같은 실내건축부분이 차지하고 있기 때문이다.

현대식 건축방법으로 건축했지만 실내공간에서 한국 전통건축의 공간감을 느낄 수 있도록 전통적인 실내건축 요소를 활용하여 디자인한 ‘한옥풍’ 또한 우리 사회에 존재하는 우리 전통건축의 한 모습인데, 건축 관계법에서 수용하고 있지 않는 부분이다.

‘문화재’란 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적 유산으로서 역사적·예술적·학술적 또는 경관적 가치가 것을 말하며, 유형문화재, 무형문화재, 기념물 및 민속문화재로 구분된다(「문화재보호법」 제2조).

유형문화재	무형문화재	기념물	민속문화재
(건조물, 전적, 서적, 고문서, 회화, 조각, 공예품 등)	전통적 공연·예술 공예, 미술 등에 관한 전통기술 한의학, 농경·어로 등에 관한 전통지식 구전 전통 및 표현 민간신앙 등 사회적 의식 전통적 놀이·축제 및 기예·무예	절터, 옛무덤, 조개무덤, 성터, 궁터, 가마터, 유물포함층 등의 사적지 경치 좋은 곳으로서 예 술적 가치가 크고 경관이 뛰어 난 것 동물(서식지, 번식지, 도래지 포 함), 식물(자생지 포함), 지형, 지 질, 광물, 동굴, 생물학적 생성물 또는 특별한 자연현상으로서 역 사적·경관적 또는 학술적 가치 가 큰 것	의식주, 생명, 신앙, 연중행사 등 에 관한 풍속이나 관습과 이에 사용되는 의복, 가구, 가목 등으 로써 국민생활의 변화를 이해하 는데 반드시 필요한 것
			

1. 부석사 무량수전 (국보 제18호) ©이재인 2. 종묘제례악 (중요무형문화재 제1호) <출처: (CC BY) joonghijung at Flickr@Wikimedia Commons>
3. 성산 일출봉 (천연기념물 제420호) <출처: (CC BY-SA) Korea.net / Korean Culture and Information Service@Wikimedia Commons>
4. 안동 하회마을 (중요민속문화재 제122호) <출처: (CC BY-SA) Theda Grimoire@Wikimedia Commons>

문화재의 분류 ©이재인

‘문화재’는 민족문화를 계승하고, 이를 활용할 수 있도록 하기 위하여 「문화재보호법」에 의하여 문화재로 지정하거나 등록하여 보존된다.

지정문화재의 종류는 문화재청장이 지정하는 ① 국가지정문화재, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사가 지정하는 ② 시·도지정문화재, ① 또는 ②를 제외한 나머지 중 시·도지사가 지정하는 ③ 문화재자료가 있다.

또한 등록문화재는 지정문화재가 아닌 문화재 중에서 문화재청장이 등록한 문화재이다.

1. 유형문화재: 건조물, 전적(典籍), 서적(書跡), 고문서, 회화, 조각, 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고자료(考古資料)
2. 무형문화재: 여러 세대에 걸쳐 전승되어 온 무형의 문화적 유산 중
 - ① 전통적 공연·예술
 - ② 공예, 미술 등에 관한 전통기술
 - ③ 한의학, 농경·어로 등에 관한 전통지식
 - ④ 구전 전통 및 표현
 - ⑤ 의식주 등 전통적 생활관습
 - ⑥ 민간신앙 등 사회적 의식(儀式)
 - ⑦ 전통적 놀이·축제 및 기예·무예
3. 기념물
 - ① 절터, 옛무덤, 조개무덤, 성터, 궁터, 가마터, 유물포함층 등의 사적지(史蹟地)와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적·학술적 가치가 큰 것
 - ② 경치 좋은 곳으로서 예술적 가치가 크고 경관이 뛰어난 것
 - ③ 동물(그 서식지, 번식지, 도래지 포함), 식물(그 자생지를 포함), 지형, 지질, 광물, 동굴, 생물학적 생성물 또는 특별한 자연현상으로서 역사적·경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
4. 민속문화재: 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습과 이에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것

<「문화재보호법」 제2조 제1항>

※ 서적(書跡): 필적(筆跡)

우리가 흔히 신문기사 등에서 접하는 용어는 지정문화재라는 용어보다는 국보나 보물이라는 용어가 더 친숙한데, 국보나 보물은 유형문화재 중에서 문화재위원의 심의를 거쳐 문화재청장이 지정한다. 이러한 국가지정문화재의 종류에는 ① 보물, ② 국보, ③ 중요무형문화재, ④ 사적, ⑤ 명승, ⑥ 천연기념물, ⑦ 중요민속문화재가 있다(「문화재보호법」 시행령 [별표1] 국가지정문화재의 지정기준)



국가지정문화재의 종류 ©이재인

문화재로 지정하는 과정에서는 절차상 일정 기간이 필요하다. 지정할 만한 가치가 있다고 인정되는 문화재가 지정 전에 원형보존을 위해 긴급하게 처리해야 할 필요가 있을 때가 있다. 이런 경우 문화재위원회의 심의를 거칠 시간적 여유가 없으면 중요문화재로 가지정(假指定)할 수 있는데, 이를 '가지정문화재'라고 부른다(「문화재보호법」 제32조 제1항).

지정문화재나 가지정문화재는 「건축법」상 건축물이다. 그러나 이들 문화재는 일반 건축물과 동등하게

관리하기에는 그 기술적 특수성이 있다. 때문에 이러한 지정·가지정문화재 건축물의 경우는 「문화재보호법」에서 관리하고 있다. 이처럼 「건축법」상 건축물이더라도 여타 관련법에서 규정하여 관리하는 건축물인 경우는 「건축법」 적용 대상에서 제외하고 있다.

「건축법」 적용 제외 대상

1. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 임시지정문화재
2. 철도나 궤도의 선로 부지(敷地)에 있는 다음 각 목의 시설
 - 가. 운전보안시설
 - 나. 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설
 - 다. 플랫폼
 - 라. 해당 철도 또는 궤도사업용 급수(給水)·급탄(給炭) 및 급유(給油) 시설
3. 고속도로 통행료 징수시설
4. 컨테이너를 이용한 간이창고(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당된다)
5. 「하천법」에 따른 하천구역 내의 수문조작실

<「건축법」 제3조 제1항>

제8장 ● 대지

1 ● 부지, 획지, 토지, 필지, 지목(대) 그리고 대지

땅을 부르는 명칭은 부지(site), 획지(demarcated land), 토지(land), 대지(site), 필지(parcel of land) 등 여러 가지가 있다. 일반적으로는 통상 토지라 부르지만 건축 관계법에서는 토지 이용의 목적, 토지 관리의 수단, 토지의 계획적 규모 및 토지에 건축물을 건축할 수 있는 땅인가 등에 따라 이들의 명칭을 구분하여 사용하고 있다.



토지

<출처: (CC BY-SA) John Comloquoy@Wikimedia Commons>



대지

<출처: (CC BY) Diliff@Wikimedia Commons>

토지

땅을 지칭하는 가장 일반적 용어이다. 공법과 사법을 막론하고 가장 광범위하게 사용되며, 땅에 구조물의 설치 유무와는 관계가 없다.

부지(敷地)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「한국도로공사법」, 「하천법」 등에서 포괄적으로 사용되고 있으며, 구조물의 지반이 되는(될 예정인) 토지를 의미한다. 건축물이 건축되어 있지 않은 빈 땅인 나대지(裸地, bare sites)와 구분되는 용어로, 땅에 건축 목적이 없다면 법에서 이를 부지라고 부르지 않는다.

획지(劃地)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」, 「도시개발법」에서 사용하고 있다. 대규모 건축 계획에 있어 계획의 성격이 동질적인 것과 그 외 성격이 다른 것으로 구분하는 경계 영역을 의미

한다. 다시 말해 토지 소유권의 범위를 초월하여 계획 단위로 토지의 경계를 갈라서 정하는[구획, 區劃] 기준이다. 따라서 획지는 한 개 이상의 필지로 구성되며 주로 학문적으로나 계획의 개념으로 사용된다.

대지

접도요건을 갖춘 토지로서 건축물을 건축할 수 있는 땅을 특별히 「건축법」에서는 ‘대지’라 부른다.

필지¹

‘필지’란 1필지로 정할 수 있는 기준 규정(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제5조)에 따라 구획되는 토지의 등록 단위를 말한다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조 제21호). 당해 법은 일반적으로 ‘지적법’으로 불리는데, 이는 ‘측량수리지적법’이 제정된 2009년 이전까지 약 60년간 ‘지적법’(1950년 제정)이라는 법률 명칭으로 존속해 왔기 때문이다.

지목(地目)으로서의 대(垓)

‘지목’이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부²에 등록한 것을 말하며, 28가지의 ‘지목’이 있다(공간정보관리법 제2조 제24호). ‘필지’의 개념과 마찬가지로 땅에 구조물의 설치 유무와 관계없이 토지를 합리적으로 이용하고 관리하기 위한 것이다.



토지이용계획에 표현된 부지, 획지, 필지, 대지 등

<출처: 국토교통부, 고덕 국제화계획지구 및 택지개발지구 지정 변경(3차) 승인 고시>



지목 ©이재민

1. 과수원 <출처: Wikimedia Commons>
2. 밭 <출처: pixabay.com>
3. 논농사를 짓는 모습 <출처: (CC BY-SA) katorisi@Wikimedia Commons>

1 '필지'란 1필지로 정할 수 있는 기준 규정(「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령」 제5조)에 따라 구획되는 토지의 등록 단위를 말한다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조 제21호). 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」은 시행 2015.6.4.부터 그 법률 명칭이 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」로 바뀐다. 당해 법은 일반적으로 '지적법'으로 불리는데, 이는 '측량수리지적법'이 제정된 2009년 이전까지 약 60년간 「지적법」(1950년 제정)이라는 법률 명칭으로 존속해 왔기 때문이다.

2 "지적공부"란 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함한다)을 말한다. 공간정보 관리법 제2조 제19호

28가지 지목의 종류

전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垓)·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(溜池)·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지

<「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조 제1항>

이 중 ‘대’는 보통 영구적으로 건축물이 있거나 택지개발사업을 통해 영구적인 건축물(주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설)을 건축할 준비가 되어 있는 땅이다. 이 경우 「건축법」상 ‘대지’와 ‘공간정보관리법’상 ‘대’가 유사한 개념으로 보일 수 있으나, ‘대지’와 ‘대’는 법적으로 전혀 다른 개념이다.

예를 들어 ‘나대지’라 불리는 토지는 건축물이 없는 땅으로 ‘공간정보관리법’상 지목이 ‘대’이더라도 「건축법」상으로는 대지가 아닌 토지이다. 그리고 서울시는 땅에 나무가 양호하게 자라고 있거나 경사가 심하여 건축안전에 의심이 간다고 판단할 경우에 지목이 ‘대’인 토지라 하더라도 형질 변경허가를 받도록 규제하고 있다(「서울특별시 도시계획 조례」 제24조).

(3) 토지의 형질변경이나 토석채취의 경우에는 표고, 경사도, 임상, 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 다음의 기준에 적합할 것. 이 경우 기준의 적용은 일필지 단위로 함. 다만, 종전의 「도시계획법」에 따라 일단의 주택지조성사업이 완료된 지목이 ‘대’인 토지로서 지구단위계획구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립한 지역은 다음의 기준을 적용하지 아니한다.

(가) 입목본수도 51%(녹지지역에서는 41%) 미만인 토지. 다만, 판매를 목적으로 재배하는 나무는 입목본수도에 산입하지 아니한다.

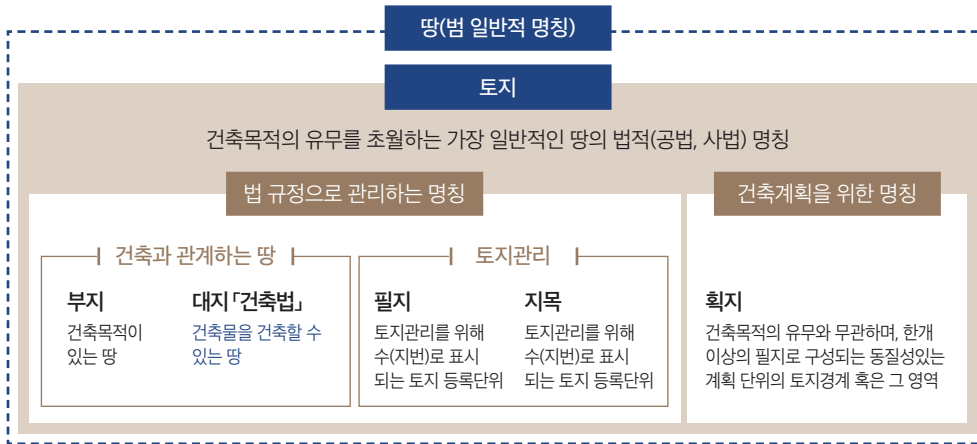
(나) 경사도 21°(녹지지역에서는 15°) 미만인 토지

<「서울특별시 도시계획 조례」 [별표1] 중>

이러한 ‘대지’와 지목(대)과의 불일치는 왜 일어난 것일까? ‘공간정보관리법’은 토지대장 편성의 근거법으로서 건축허가와 관계없이 개별 필지의 이용목적은 조사하여 토지대장에 지목을 기재하도록 하고 있기 때문이다. 다시 말해 ‘공간정보관리법’은 토지의 이용에 관한 사전적 계획이 아닌 사후적 조사의 역할을 하고 있기 때문이다.

지목은 필지마다 하나씩 설정되며(1필지 1지목), 토지의 특성, 가치(토지의 과세표준) 등을 나타낸다. 만약 하나의 필지가 2개 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목이 설정된다. 또한 토지에 이미 설정된 지목도 필요에 따라 바꿀 수 있는데 이를 지목변경이라고 한다. 지목변경은 자신이 소유한 땅의 쓰임새를 영구적으로 바꾸고자 하는 경우에 해당하는 것으로 일시적이고 임시적인 용도로 사용할 경우는 지목변경을 하지 않는다(공간정보관리법 시행령 제59조).

예를 들어 농지 일부에 주택을 건축하려면 건축에 필요한 부분만큼 땅 일부의 형질을 바꾸어야 한다. 전이나 답이었던 지목을 ‘대’로 바꾸어야 하는 것이다. 그러나 농사 중에 잠시 쉬기 위한 원두막 같은 것을 설치했다면 지목변경을 하지 않고 사용할 수 있다.



부지, 획지, 토지, 필지, 지목 그리고 대지의 개념과 범위 ©이재인

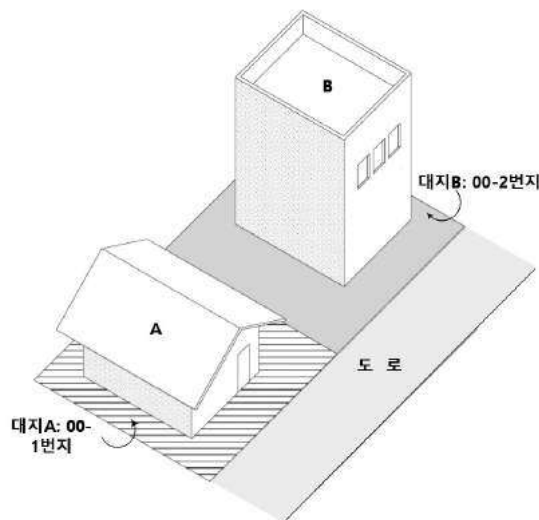
2 ● 1필지 1대지

「건축법」에서 규정하고 있는 ‘대지’는 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다.

‘대지(垓地)’란 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다.

〈「건축법」 제2조 제1항 제1호〉

이 규정의 의미는 하나의 대지는 원칙적으로 하나의 지변을 가진다는 ‘1필지 1대지 원칙’을 의미하며, 이는 1필지로 구성된 대지가 건축 허가단위라는 것을 의미한다. 건축 허가단위로서 ‘대지’는 도로와의 관계(「건축법」 제44조), 이격거리, 건폐율·용적률 산정에서 중요한 기능을 하는 개념이다.



1필지 1대지 ©이재인

제9장 ● 대지분할 및 합병

「건축법」에서 대지에 관하여 ‘1필지 1대지 원칙’(※대지 중 1필지 1대지 참고)을 규정하고 있다.

그러나 건축 과정에서 필요에 따라 1필지의 넓은 토지를 나누어 각각의 대지에 건축물을 건축하거나 이와 반대로 대지가 협소하여 이웃의 여러 토지를 합하여야만 건축이 가능할 경우가 있다. 여기서 원래 하나의 필지였던 것을 둘 이상의 필지로 나누는 것을 ‘분할(분필)’¹ 이라고 하고, 반대로 여러 필지를 합하여 한 필지로 하는 것을 ‘합병’² 이라고 한다.

대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

<「건축법」 제2조 제1항 제1호 단서조항>

‘분할’이란 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것을 말한다.

<「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조 제31호>

토지의 합병과 분할에 관한 규정은 일반적으로 공간정보관리법 규정을 따르지만, 건축과 관계된 경우라면 「건축법」이 특별법(※[참고] 건축법 이해를 위한 간단한 법률상식 참고)으로서 ‘공간정보관리법’에 우선하여 적용된다.

1 ● 대지의 범위: 토지의 합병

「건축법」에서는 토지를 합병하여 하나의 대지(1필지)로 그 범위를 설정할 수 있는 경우를 6가지로 규정하고 있다(「건축법 시행령」 제3조 제1항).

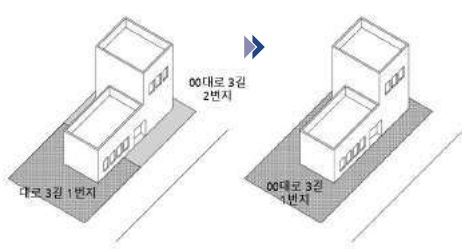
- 하나의 건축물을 두 필지 이상에 걸쳐 건축하는 경우: 건축물이 건축되는 각 필지의 토지를 합한 토지

1 흔히 필지의 분할을 ‘분필’이라고도 부른다.

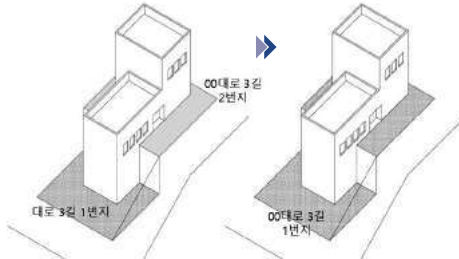
2 ‘합병’이란 지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것을 말한다. <「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조 제32호>

• ‘공간정보관리법’에서는 합병이 불가능하다고 규정하고 있지만³ 「건축법」에서는 합병하여 1필지로 인정하는 경우

- 1) 각 필지의 지번부여지역(地番附與地域)⁴이 서로 다른 경우
- 2) 각 필지의 도면 축척이 다른 경우
- 3) 서로 인접하고 있는 필지로서 각 필지의 지반(地盤)이 연속되지 아니한 경우

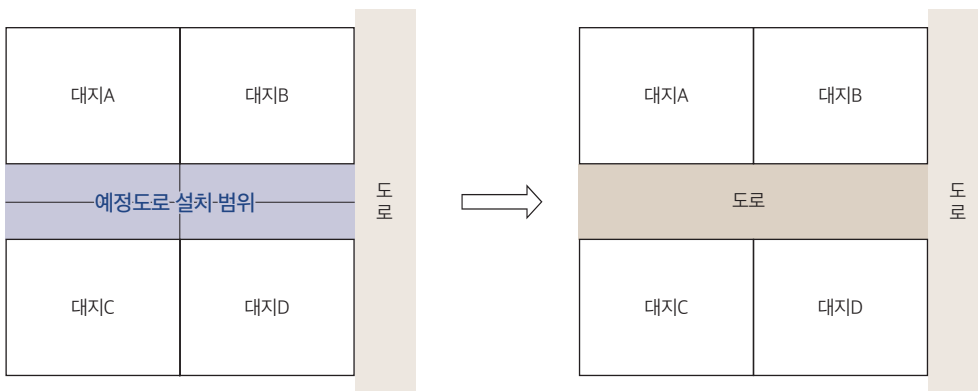


각각 2개의 대지에 하나의 건축물을 건축하여 대지의 범위가 하나로 합병 ©이재인



지반이 연속되지 않은 경우 토지의 합병 ©이재인

도시·군계획시설이 설치되는 일단(一團)의 토지

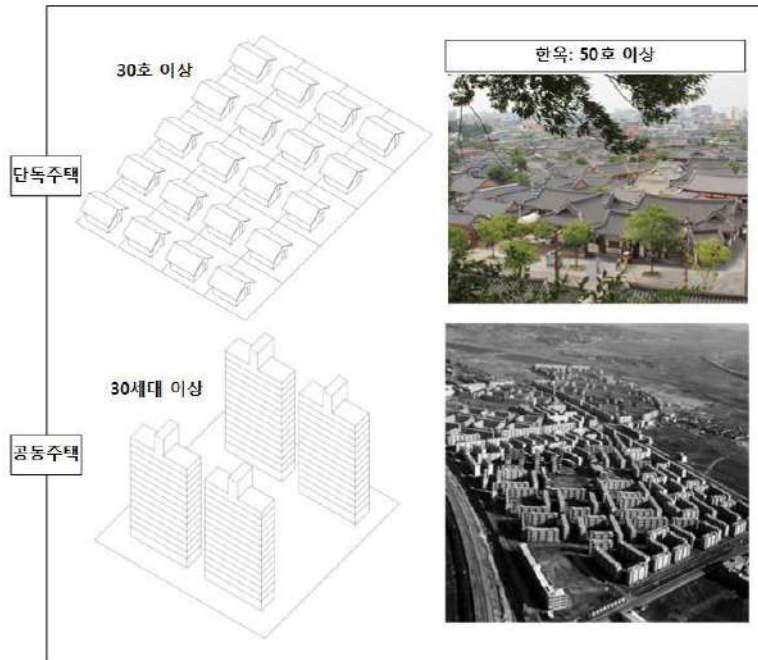


도로(도시·군계획시설)의 설치로 인한 토지의 합병. 대지A, B, C, D의 일부가 도로로 합병 ©이재인

3 공간정보관리법에서는 (종략) 원칙적으로 지번부여지역의 토지로서 소유자와 용도가 같고 지반(地盤)이 연속된 토지의 경우에 한하여 합병이 가능하다고 규정하고 있다(제5조 제1항). 그러나 지번부여지역의 토지로서 소유자와 용도가 같지 않고 지반(地盤)이 연속되지 않은 토지의 경우라도 ①주된 용도의 토지의 편의를 위하여 설치된 도로·구거(구거: 도랑) 등의 부지이거나, ②주된 용도의 토지에 접속되거나 주된 용도의 토지로 둘러싸인 토지로서 다른 용도로 사용되고 있는 토지의 경우는 1필지로 합병할 수 있다. 다만, 종된 용도의 토지에 있어, 지목(地目)이 '대(垓)' 이외의 용도여야 하며, 토지 면적이 주된 용도의 토지 면적의 10%이하이고, 330㎡ 이하라는 요건을 모두 충족해야 한다(제5조 제2항).

4 '지번부여지역'이란 지번을 부여하는 단위지역으로서 동·리 또는 이에 준하는 지역을 말한다. <공간정보관리법 제2조 제23호>

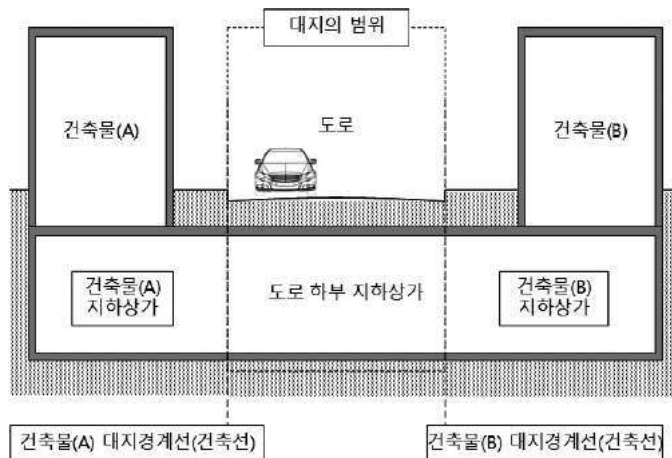
사업계획승인을 받아 건축하는 아파트 단지



주택의 종류에 따른 사업계획승인 규모 ©이재인

1. 전주한옥마을 전경 <출처: (CC BY-SA) Songk1122@Wikimedia Commons>
2. 서울 한강변의 아파트 단지 <출처: Wikimedia Commons>

도로의 지표 아래에 건축하는 건축물의 경우: 이 경우 대지의 범위는 허가권자가 건축물이 건축되는 토지



도로 지표 아래에 건축하는 건축물의 토지 범위 ©이재인

사용 승인을 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우: ①번(각각 2개의 대지에 하나의 건축물을 건축하여 대지의 범위가 하나로 합병)과 동일한 그림으로 이해하면 된다. 단지 이 경우 각각의 토지의 소유자가 서로 다른 경우는 토지를 하나로 합병할 수가 없다.

2 ● 대지의 범위: 토지의 분할

하나 이상의 필지 일부를 하나의 대지로 설정할 수 있는 토지 분할은 5가지로 규정되어 있다(「건축법 시행령」 제3조 제2항).

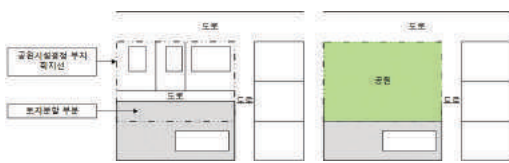
도시·군계획시설이 결정·고시된 부분의 토지

농지전용⁵허가(「농지법」 제34조)를 받은 부분의 토지

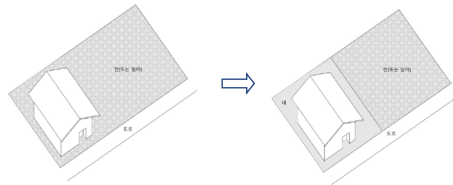
산지전용⁶허가(「산지관리법」 제14조)를 받은 부분의 토지

개발행위허가(국토계획법 제56조)를 받은 부분의 토지

사용승인(「건축법」 제22조)을 신청할 때 필지를 나눌 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우 그 필지가 나누어지는 토지



도시·군계획시설이 결정·고시된 부분의 토지의 분할 ©이재인



산지(또는 농지) 전용허가를 받은 부분의 토지 분할 ©이재인

3 ● 과소 토지 제한: 대지의 분할 면적

땅은 필요에 따라 분할할 수 있다. 그러나 지나치게 작은 면적으로 토지를 분할할 경우 토지 사용의 효율성이 떨어질 수 있다. 때문에 국토계획법에서는 과소 토지를 제한하고 있는데⁷, 이러한 취지에서 특별히 건축물이 있는 대지의 경우는「건축법」에 용도지역에 따라 분할할 수 있는 대지 면적의 최소한을 규정하고 있다(「건축법 시행령」 제80조).

5 '농지의 전용'이란 농지를 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말한다. <「농지법」 제2조 제7호>

6 '산지전용(山地轉用)'이란 산지를 ①조림(造林), 숲 가꾸기, 임목의 벌채·굴취, ②토석 등 임산물의 채취, ③산지일시사용 외로 사용하거나 이를 위하여 산지의 형질을 변경하는 것을 말한다. <「산지관리법」 제2조 제2호>

또한 '산지일시사용'이란 가. 산지로 복구할 것을 조건으로 산지를 ① 또는 ② 외의 용도로 일정 기간 동안 사용하거나 이를 위하여 산지의 형질을 변경하는 것, 나. 산지를 임도, 작업로, 임산물 운반로, 등산로·탐방로 등 숲길, 그 밖에 이와 유사한 산길로 사용하기 위하여 산지의 형질을 변경하는 것이다. <「산지관리법」 제2조 제3호>

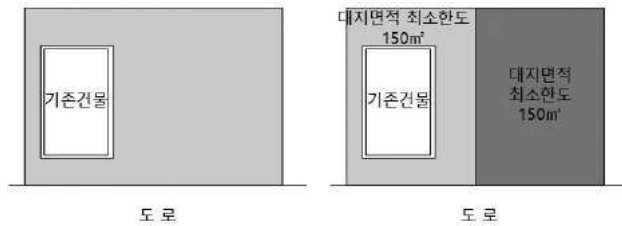
7 토지의 분할 뿐 아니라 획지를 할 경우에도 토지의 합리적 이용을 목적하는 '도시계획법(※건축법의 개념과 범위 중 건축법을 이해하는 3가지 범위 참조)'에서는 과소 토지는 지양하고 있다. <「도시개발법」 제31조 및 동법시행령 제62조 참조>

주거지역 및 기타지역(상업·공업·녹지지역 외의 지역): 60㎡



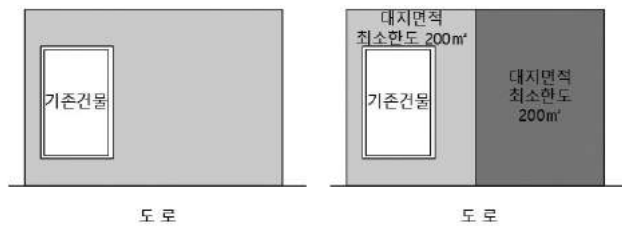
주거지역에서 건축물이 있는 대지의 분할 가능 최소면적 60㎡ 이상
©이재인

상업·공업지역: 150㎡



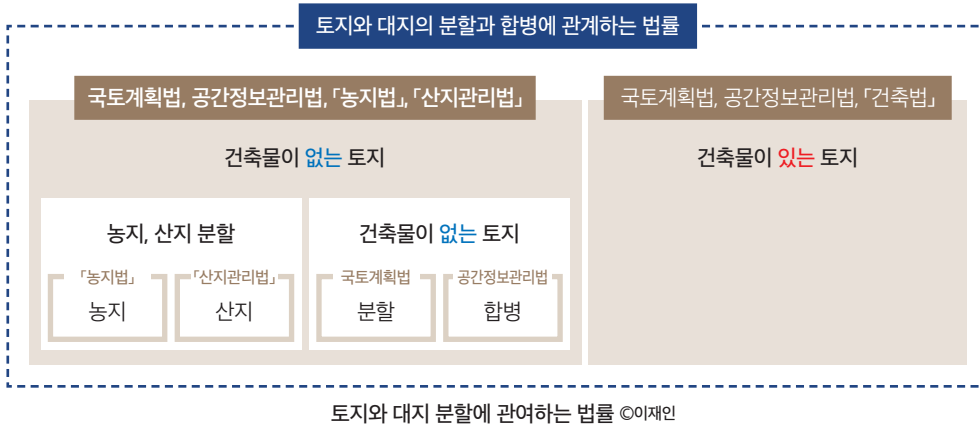
상업·공업지역에서 건축물이 있는 대지의 분할 가능 최소면적 150㎡ 이상
©이재인

녹지지역: 200㎡



녹지지역에서 건축물이 있는 대지의 분할 가능 최소면적 200㎡ 이상
©이재인

또한 건축물이 없는 대지이거나 토지(裸地)의 분할은 ‘국토계획법(주로, 행정행위)’과 ‘공간정보관리법(주로, 분할기준)’에서 관여하며 국토계획법 상의 개발행위허가를 받아야 한다.



토지이용의 효율성이나 공익을 크게 저해하지 않는다고 판단되거나 이미 허가에 준하는 행정행위를 한 경우의 토지 분할 경우는 개발행위 허가를 받지 않아도 된다. 예를 들어 개인적으로 도로개설허가를 받아 사도(私道)를 건설하기 위하여 토지를 분할하는 경우 등이다.

- 가. 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- 나. 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
- 다. 행정재산 중 용도 폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할
- 라. 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
- 마. 너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할

<「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조 제5호>

요약하면 건축물이 있는 대지의 분할은 「건축법」에서 용도지역에 따라 분할 최소면적을 규정하고 있고, 토지의 분할은 국토계획법 상의 개발행위허가 대상이다.

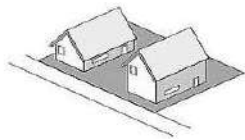
건축(경찰)법⁸의 관점에서 '건축물'의 '건축'은 위험한 물체를 대지 위에 탄생시키는 위험한 행위라는 하드웨어적인 성격만 있는 것은 아니며, 나대지(裸地, bare sites)⁹에 '새로운 건축물 용도의 탄생'이라는 소프트웨어적인 성격도 결합되어 있다. 예를 들어 동일한 대지에, 주택을 건축하는 것과 의료시설인 종합병원을 건축하는 경우는 건축 위험이 다르다는 것이다. 때문에 건축물의 대지는 건축물의 쓰임새(용도)와 긴밀한 관계를 가져야 한다. 그러나 「건축법」에서는 토지의 용도인 지목과의 상관만을 가질 뿐 건축물 용도와의 관계는 규정하고 있지 않다.

예를 들어 기존 주택이 있는 넓은 대지 일부에 근린생활시설을 건축하려고 한다. 「건축법」에서 이것은 증축 행위(※5가지 건축행위 중 증축 참고)로 판단하므로 한 대지에서 건축이 가능하다.

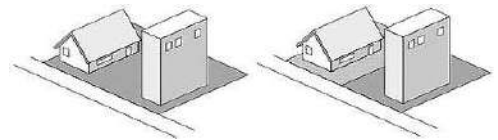
반면 일본 「건축기준법」에서의 '대지(敷地)'¹⁰ 정의 규정을 보면 하나의 대지에는 건축물 용도상 불가분의 관계가 있는 건축물만 지을 수 있다. 따라서 위의 예와 같은 경우라면 일본에서는 필지를 분할하여야 하며 증축이 아닌 '신축'으로 판단할 것이다.

'부지(敷地)'란 하나의 건축물 또는 용도상 불가분의 관계에 있는 2 이상의 건축물이 있는 일단의 토지를 말한다.

<일본 「건축기준법 시행령」 제1조 제1호>



건축물 용도와 관계된 일본의
'대지' 개념 ©이재인



일본의 대지 개념은 건축물 용도가 서로 다른 경우
필지 분할 ©이재인

우리나라 「건축법」에서 '대지'는 '토지'와 달리 건축물을 건축할 수 있는 땅이라는 개념에도 불구하고, 건축물의 건축과 관련한 건축 용도와는 무관하게 규정이 되어 있고 토지의 용도(지목)와 상관하여 규정되어 있다. 즉, 우리나라가 '1필지 1대지 1지목 원칙'인 반면, 일본은 '1필지 1대지 1건축물 용도 원칙'이다.

8 사람들의 안전에 관여하는 법률 등의 통칭을 '경찰법'이라고 하는데, 건축법의 목적이 건축안전을 지키기 위한 것이므로, 좁은 의미(※건축법의 개념과 범위에서 건축법을 이해하는 3가지 범위 중 제1개념 참고)의 「건축법」을 강화상 건축경찰법이라고 부르기도 한다.

9 건축물 등 지상물(地上物)이 없는 택지로 도시계획법 등 공법상의 제약이나 행정규제도 받고 사법(私法)상의 제약도 받는 토지를 말한다. 택지소유상한에 관한 법률에서는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조의 규정에 의한 지목(地目)이 '대(垓)'인 토지 중 영구적 건축물이 건축되어 있지 않은 토지를 뜻한다. 구체적으로는 지목이 대지(垓地)인 토지로서 영구적 건축물이 지어져 있지 않은 토지와 건축물이 지어져 있는 토지라 하더라도 무허가 건물이 지어져 있는 토지, 건축물의 부속 토지가 너무 넓어 일정기준을 초과하는 토지 등을 말한다. 두산백과 '나대지' 중 법률 명칭 일부 수정

10 일본 「건축기준법」에서는 '대지' 대신 '부지'라는 용어를 사용하고 있다.

제10장 ● 접도요건

1 ● 대지의 접도요건

「건축법」에서 대지란 토지 중에서 건축물을 건축할 수 있는 토지를 의미한다. 즉, 모든 토지에 건축물을 건축할 수 있는 것은 아니라는 의미이다. 「건축법」은 그 목적에도 밝히고 있듯이 건축물을 건축할 수 있는 땅(대지)의 요건을 규정하고 있으며(※대지 참고) 그 요건에 부합하지 않으면 건축행위를 할 수 없다. 이를 대지의 접도요건이라고 부르며 「건축법」 제44조 ‘대지와 도로의 관계’에서 규정하고 있다.

건축물을 건축할 수 있는 땅이란 첫째, ‘공간정보관리법’ 상 토지의 ‘지목(地目)’이 ‘대(垓)’이어야 하고, 둘째, 「건축법」에서 규정하고 있는 접도요건(대지와 도로의 관계, 「건축법」 제44조)을 충족해야 한다.

토지의 지목이 ‘대’가 아닌 땅에 건축물을 건축하는 경우는 우선 관계법 상의 토지전용허가가 선행되어야 하지만 이 절차는 건축허가 과정에서 ‘의제’된다. 다시 말해 ‘건축허가’를 받으면 동시에 토지의 지목을 바꾸어도 좋다는 ‘전용허가’를 받은 것으로 간주하므로 별도로 관계법의 허가를 받지 않아도 된다는 의미이다.

「건축법」에서 대지와 토지가 구분되는 접도요건은 대지 안에 있는 건축물에 사람의 출입이 지장 없어야 한다는 것에서 출발한 개념이다. 건축물의 대지 규정은 첫째, 최소한의 2가지 기본 요건과 둘째, 접도하지 않는 건축물의 대지 예외적 인정, 셋째, 건축 규모에 따른 접도요건의 강화 세 가지로 구분되어 있다(「건축법」 제44조).

건축물의 대지 기본 조건

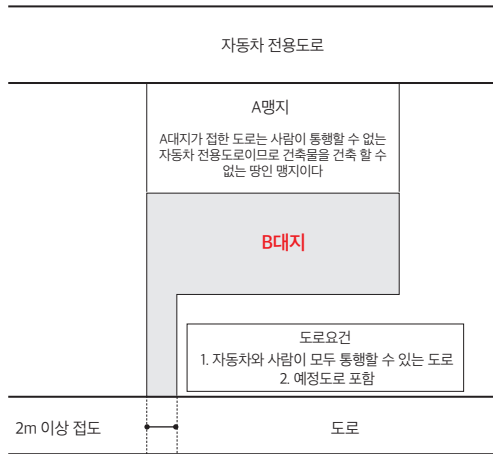
건축물의 대지는 2m 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다.

<「건축법」 제44조 제1항>

최소한의 2가지 기본 요건을 정리하면 다음과 같다.

- ① 대지는 2m 이상이 도로에 접하여야 한다.
- ② 도로는 사람과 차량이 통행할 수 있어야 한다.

땅이 도로에 접하여 있지 않거나 도로에 접한 부분이 2m 미만인 경우, 혹은 자동차 전용도로와 같이 사람이 통행할 수 없는 도로에 접한 땅에는 건축물을 건축할 수 없다. 그 땅은 ‘맹지’로서 매매의 단위로 ‘토지’일 수는 있으나 건축물을 건축할 수는 없다.



건축물을 건축할 수 있는 대지의 접도요건 ©이재인



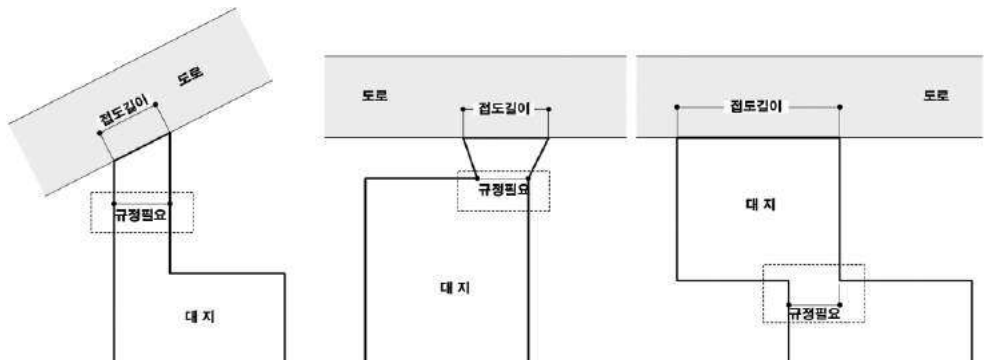
농지주택 전경

<출처: (CC BY-SA) Anthony Cope@Wikimedia Commons>

예를 들어 논이나 밭(지목:답, 전)의 일부에 주택을 지으려는 경우, 주택을 지을 수 있는 땅은 도로에 접한 부분이 있어야 건축이 가능하다. 밭에 ‘농도(農道)’가 있다고 하더라도 이는 「건축법」 상에 도로가 아니므로 밭 한가운데까지 도로를 만들지 않는 이상 집을 지을 수 없다.

형태가 다양한 대지요건

우리나라의 경우 대지는 2m의 접도요건만 충족하면 건축물 건축할 수 있다. 그러나 대지의 형상이 다양한 경우 대지 내에서의 너비가 부족 할 경우 소화활동에 장애를 초래 할 수 있다. 때문에 대지의 접도 요건뿐 아니라 대지 내에서의 최소 폭 크기 규정 필요하다.



대지 최소폭 규정의 예 ©이재인

접도하지 않는 건축물의 대지 예외적 인정 조건

그런데 대지가 도로에 접하지 않은 경우라도 건축물을 건축할 수 있는 경우가 있다. 이는 허가권자의 재량으로 건축물의 출입에 지장이 없다고 판단될 경우에 허가를 해 주는데, 건축물 주변에 광장, 공원, 유원지와 같이 건축이 금지된 땅으로서 일반 사람들(公衆)이 통행에 지장이 없다면 건축이 가능하다.

- ① 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
 - ② 건축물의 주변에 공지(광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것)가 있는 경우
 - ③ 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우
- <「건축법」 제44조 제1항 및 동법 시행령 제28조 제1항>

예를 들어 교통광장은 도시 기반시설인 광장으로 도로가 아니지만 사람들의 출입에 지장이 없는 도로의 기능을 가지고 있다고 판단하여 땅이 교통광장에 접하여 있는 경우는 건축을 허가한다.

이러한 접도요건의 예외적 인정에 관한 재량행위가 법규재량(기속재량)인지 공익재량인지에 관해서는 논란의 여지가 있다. 법규재량은 '토지와 대지를 구분하는 목적은 무엇인가?' 혹은 '건축물을 건축할 수 있는 땅에 대한 최소한의 기본 조건은 무엇인가?'와 같은 법 규정의 취지 등에 구속되는 것인 반면 공익재량은 법 규정 자체의 취지보다는 적합성이나 공익성을 기준으로 선택의 자유를 인정하는 것이다.



충주역 교통광장 조감도

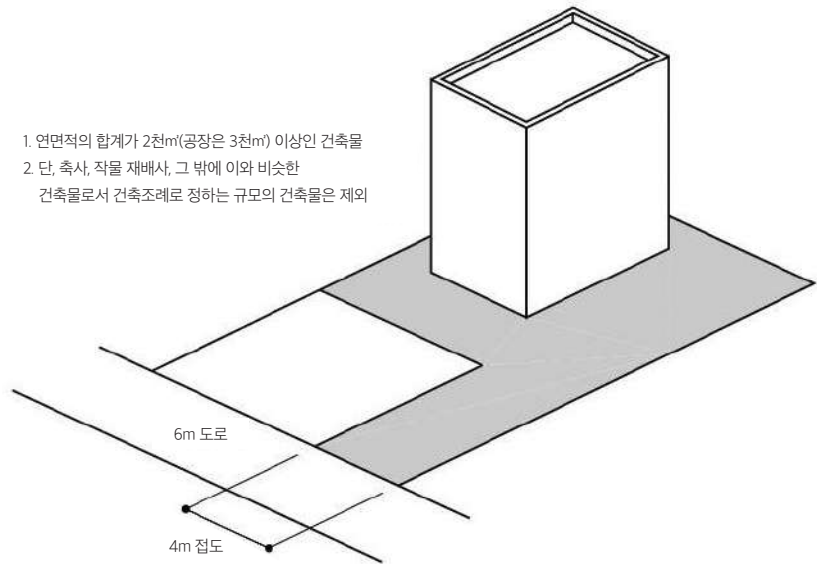
<출처: 충주시청 홈페이지 중 충주역 광장 확 바뀐다 >

건축 규모에 따른 접도요건의 강화

「건축법」에서는 건축물의 규모가 큰 경우에는 그에 따른 사람들의 출입량이 많다고 판단하여 도로 폭과 접도 너비를 확장하여 규정하고 있다.

연면적의 합계가 2천㎡(공장인 경우에는 3천㎡) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접하여야 한다.

<「건축법」 제44조 제2항 및 동법 시행령 제28조 제2항>



대지점도(연면적 2천㎡ 이상) ©이재민

2 ● 막다른 도로

「건축법」에서 접도요건을 규정하고 있는 것은 대지에 사람들의 출입을 지장이 없도록 하기 위함이다. 따라서 법에서는 사람들의 원활한 출입이 가능한 도로의 범위, 기능, 폭 등의 일반적인 도로요건과 지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우 혹은 막다른 도로의 구조와 너비 관한 예외적 규정으로 구분하고 있다.

일반적인 도로의 요건

‘도로’란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
- ② 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(“시·도지사”) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)이 위치를 지정하여 공고한 도로

<「건축법」 제2조 제1항 제11호>

- 1) 도로는 기존 도로뿐 아니라 설치 예정인 도로도 포함한다.
- 2) 도로는 차량의 통행뿐 아니라 사람들의 보행이 가능해야 한다.
- 3) 도로 폭은 4m이상이어야 한다.

1. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지형적 조건으로 인하여 차량 통행을 위한 도로의 설치가 곤란하다고 인정하여 그 위치를 지정·공고하는 구간의 너비 3m 이상(길이가 10m 미만인 막다른 도로인 경우에는 너비 2m 이상)인 도로

2. 막다른 도로

막다른 도로의 길이	도로의 너비
10m 미만	2m
10m 이상 35m 미만	3m
35m 이상	6m(도시지역이 아닌 읍·면 지역은 4m)

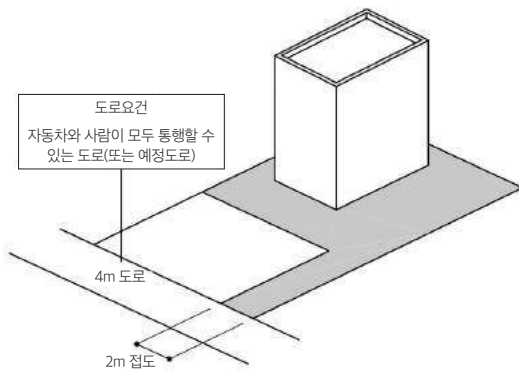
<「건축법 시행령」 제3조의3>

※ 2. 막다른 도로 규정은 1.의 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정·공고하는 지역의 막다른 도로가 아닌 경우에만 적용된다.

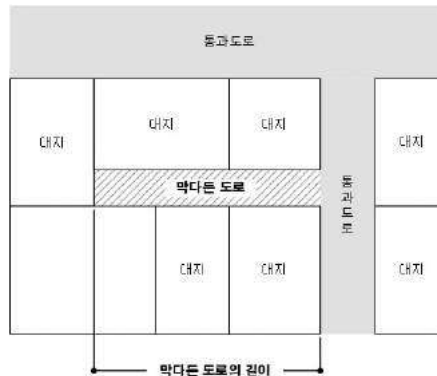
지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비

대지와 도로의 관계를 결론적으로 정리하자면 다음과 같다.

- 4) 대지는 4m도로에 2m이상 접해야 한다.
- 5) 연면적이 2,000㎡ 이상인 건축물(창고는 3,000㎡이상)의 대지는 6m 이상 도로에 4m 이상 접해야 한다.
- 6) 막다른 도로에만 접한 대지의 경우 도로 너비는 막다른 도로의 길이에 따라 2m~6m이상이어야 한다.



대지접도(일반) ©이재인



막다른 도로와 통과도로 ©이재인

도로지정과 손실보상

도로는 공공이 사용하는 도시계획시설로서 일반적으로 「도로법」, 「사도법」으로 설치되지만 그 외에도 다양한 법률에 의해 도로가 설치되며, 개인의 토지를 이용하여 도로를 설치할 경우 토지보상법상(「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」)의 수용과 보상원칙에 의해 그에 상응하는 보상을 하도록 당해 법률에 규정하고 있다.

접도요건으로서 「건축법」상 도로(예정도로)의 범위	
신설, 변경 고시된 도로 (국토계획법, 도로법, 사도법)	행정청 지정도로 (건축법)
접도요건 : 보행과 자동차 통행이 가능한 4m 이상 도로	접도요건 : 건축물의 출입에 지장이 없는 2m 이상 통로
대지요건으로서 관계하는 도로의 범위 ©이재인	

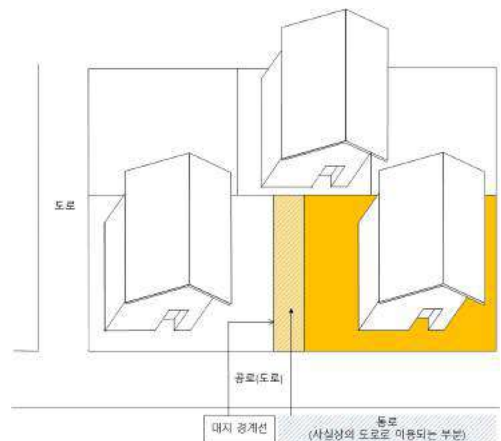
반면 「건축법」으로 설치되는 도로의 경우, 건축물을 건축하기 위해서는 일정 도로를 확보하라고 규정하고 있을 뿐 그에 따른 보상을 규정하고 있지 않다. 때문에 여러 가지 갈등상황이 유발되기도 하고 건축이 어려운 상황이 발생하기도 하며, 건축 후 도로 지정부분의 지적관계가 불일치되는 상황이 되기도 한다. 때문에 「건축법」에서 도로 요건이 실효성 있는 규정이 되기 위해서는 개인 토지를 도로로 지정하는 경우 헌법에서 규정하고 있는 정당한 손실보상규정을 시급하게 마련하여 사회적, 법률적 마찰을 없애도록 해야 한다.

③ 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

<헌법 제23조 제3항>

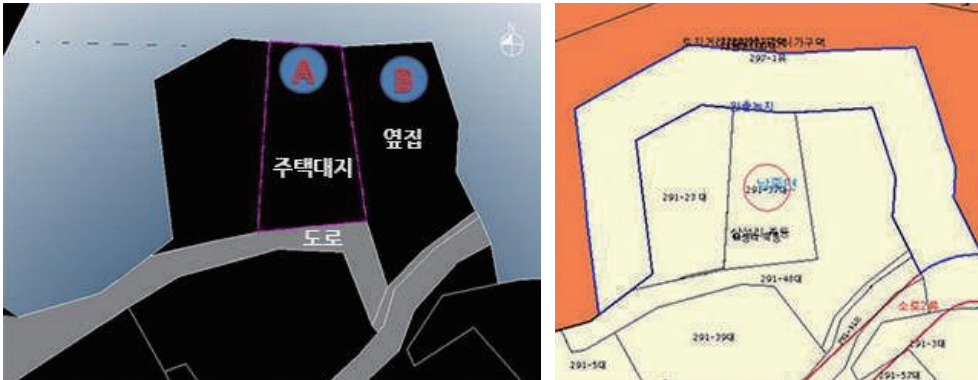
3 ● 사실상의 통로

사람이 통행할 수 있는 길이 모두 「건축법」상 도로는 아니며 인접대지의 땅일 수도 있다. 이렇게 도로는 아니지만 주민이 오랫동안 통행로로 이용하였고 그 통로가 없으면 대지에 접근할 수 없는 경우가 있다. 「건축법」에서는 이를 '사실상의 통로'라고 하여 통로 소유자들(이해관계인)의 동의를 받지 아니하고 도로로 지정하여 건축물을 건축할 수 있도록 허가를 해준다(「건축법」 제45조 제1항).



사실상의 도로(「민법」 통로) ©이재인

사례를 하나 소개하자면 모씨는 별장을 지으려고 한강이 보이는 곳에 땅 A를 샀다. 얼마 후 그 땅에 다시 가보니 옆집 대지B의 소유자가 도로를 막았다는 것을 알았다. 정황을 판단해 보니 주민들이 오랫동안 도로라고 알고 있었던 길은 B소유자의 대지였다.



사례: 토지 이용현황(왼쪽)과 사실상 도로는 B의 대지인 지적현황(오른쪽)

이 경우 도로가 B 소유자의 대지라고 하더라도 「민법」에서는 토지에 출입할 유일한 통로를 막을 수 없도록 규정하고 있어 B가 함부로 통로를 막을 수는 없다. 또한 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로인 경우는 그 도로에 대한 이해관계인의 동의 없이도 허가권자가 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

「민법」 제219조(주위토지통행권)

- ① 어느 토지와 공로 사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지 아니하면 공로에 출입할 수 없거나 과다한 비용을 요하는 때에는 그 주위의 토지를 통행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설할 수 있다. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여야 한다.
- ② 전항의 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상하여야 한다.

「민법」 제220조(분할, 일부양도와 주위통행권)

- ① 분할로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 있는 때에는 그 토지소유자는 공로에 출입하기 위하여 다른 분할자의 토지를 통행할 수 있다. 이 경우에는 보상의 의무가 없다.
- ② 전항의 규정은 토지소유자가 그 토지의 일부를 양도한 경우에 준용한다.

그러나 좀 더 자세히 검토해 보니 실상 B소유자가 막은 사실상의 도로 외에 멀리 돌아서 A대지로 접근할 수 있는 통로가 있었다. 이 경우 B대지의 소유자는 자신의 대지를 막을 수 있는 권리를 행사할 수 있으므로 도로로 지정할 수가 없는 것이다.

주목해야 하는 것은 눈으로 보이는 것이 전부가 아니라는 이야기다. 관례적으로 통행하고 있다고 하여도 도로가 아닐 수 있다는 점이다. 또한 도로가 아니어도 오랫동안 관습적으로 사용한 통로가 토지에 접근할 수 있는 유일한 방법이라면 이는 사실상의 도로로 인정된다. 다만, 이 경우 토지 소유자는 응당 도로 이용자에게 보상을 청구할 수는 있다.



사례: 도로현황. 지적상 도로에서 A의 토지로 차로는 들어갈 수 없을 정도로 도로 폭이 좁게 막힌 상태이다.

조례, 대법원 판례 및 국토부 유권해석상 '통로'를 도로로 인정하는 경우의 예

1. 통로 사용기간: 주민들이 20년 이상 사실상 통로로 이용하는 경우를 관습상 도로. 단, 도로의 이용현황이나 토지의 여건 및 도로의 여건에 따라 대법원 판례나 국토부 유권해석 참조.

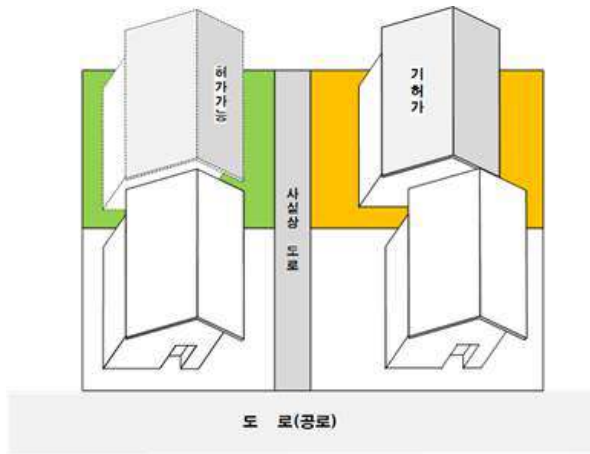
시효취득: 무권리자가 일정 기간 점유하면 재산을 취득하게 되는 「민법」상의 제도로 이에 근거하여 통로 사용기간이 20년 이상일 경우 통로를 도로로 하여 건축물을 건축할 수 있도록 하는 기준을 조례로 규정하기도 한다.

2. 실 거주민 수: 실 거주민이 사는 5명이상 작은 마을에서 일상적으로 사용하는 도로

실거주민 수를 규정한 자치조례도 있고 실거주민 수를 규정한 경우 5명 정도로 규정하고 있으나, 판례(대법원 1994.11.4. 선고 94도2112 판결)에 의하면 사실상 일반공중의 왕래에 공용되는 사실상의 통로는 그 부지의 소유 관계나 통행권리 또는 통행인의 많고 적음을 가리지 아니한다라는 취위를 살펴보면 실거주민수는 큰 의미를 가지지 않는다고 볼 수 있다.

3. 토지 소유자가 이의제기 없을 것: 도로로 사용하고 있는 토지 소유자가 해당관청에 도로사용에 대한 이의를 제기하지 않아야 한다. 소유권자가 새롭게 통행을 방해하거나 적극적인 보상요구가 있을 경우 민법상 보상규정과 주위통행요구권에 따라 적절한 합의보상으로 사용을 제한할 수밖에 없다.

4. 종전의 허가여부: 종전에 당해 현황도로를 이용하여 건축허가를 받은 사실이 있으면 그 도로를 이용하여 허가를 받을 수 있고, 법에서 정한 신설도로의 폭을 충족하지 못하더라도 현황도로를 이용하여 건축이 가능하다.



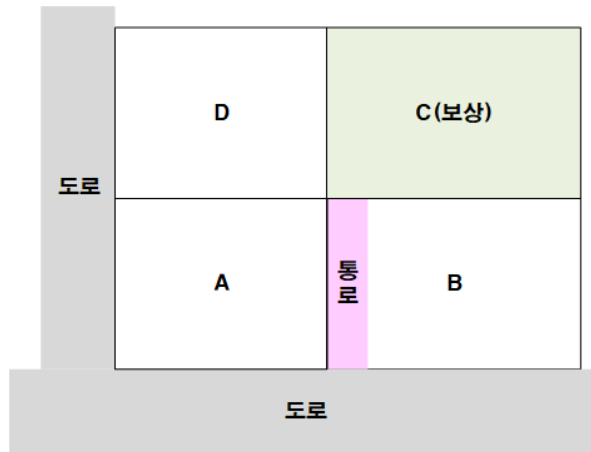
‘통로’를 이용하여 종전 허가가 난 경우 ©이재민

「민법」상의 통로: 보상관계

사실상의 도로 혹은 현황도로는 건축물의 건축 후에는 「건축법」상 도로로 지정되지만 건축절차 상 허가 단계에서는 「민법」상의 통로로서 「민법」에서는 통로개설과 보상에 관하여 규정을 따른다.(일반법과 특별법의 관계 참조)

<민법 제219조(주위토지통행권)>: 통로개설과 보상

- ① 어느 토지와 공로 사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지 아니하면 공로에 출입할 수 없거나 과다한 비용을 요하는 때에는 그 주위의 토지를 통행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설할 수 있다. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여야 한다.
- ② 전항의 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상하여야 한다.

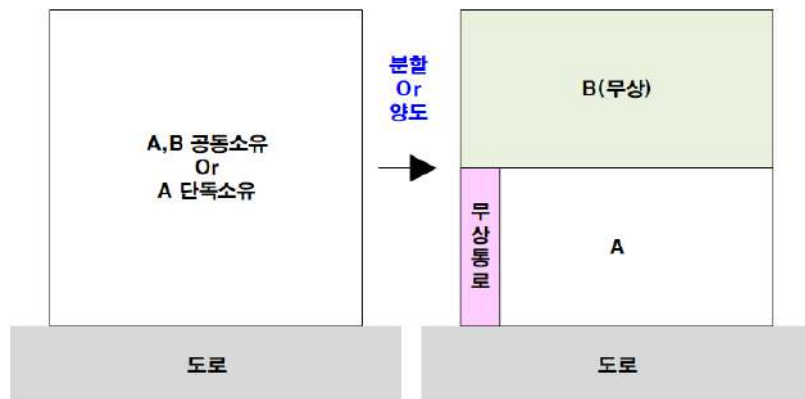


C대지에 건축시 B대지(통로)소유자에게 보상 ©이재인

일단의 대지를 분할하여 접도하지 못하게 된 경우에는 무상으로 통로로 이용할 수 있다

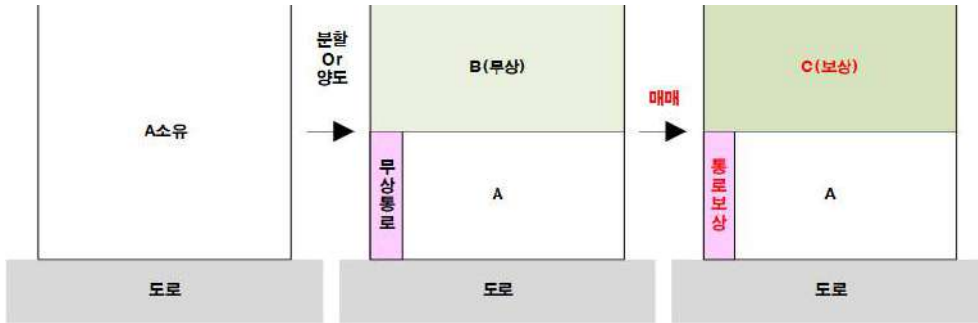
<민법 제220조(분할, 일부양도와 주위통행권)>

- ① 분할로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 있는 때에는 그 토지소유자는 공로에 출입하기 위하여 다른 분할자의 토지를 통행할 수 있다. 이 경우에는 보상의 의무가 없다.
- ② 전항의 규정은 토지소유자가 그 토지의 일부를 양도한 경우에 준용한다



대지의 분할로 인한 무상통로의 이용 예 ©이재인

그러나 분할한 토지를 매매한 경우 통로사용에 관하여는 무상통로이용이 승계되지 않고 보상을 해야한다(대법원 1994.12.02. 선고 93다45268 판결 참조).



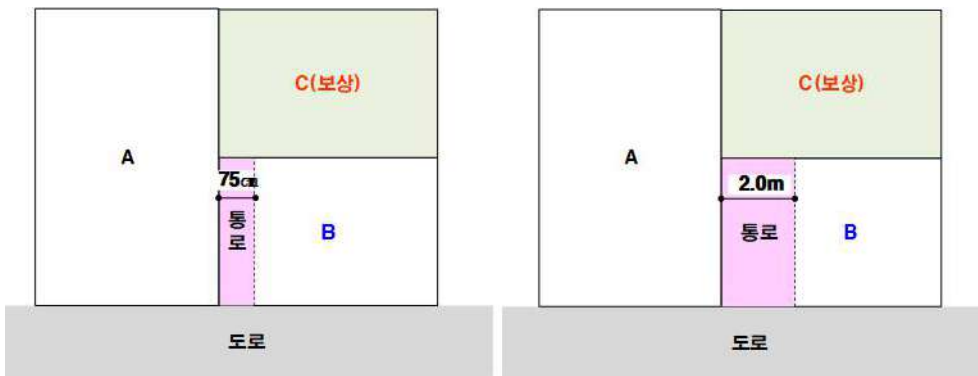
분할대지의 매매 후 통로의 보상관계 예 ©이재인

통로(사실상의 도로)를 토지소유자가 실익 없이 건축행위 등의 방해를 목적으로 하는 경우는 주위토지통행권의 권리남용(대법원 2010. 12. 9. 선고 2010다59783 판결)이라는 점 또한 간과해서는 안 될 것이다.

② 주위토지통행권의 행사를 토지소유자가 아무런 이익 없이 오직 상대방에게 손해를 입히려는 목적으로 방해할 경우에는 권리남용행위다 (『민법』 제2조제2항).

『민법』 상의 통로: 주위통행권의 인정범위(75cm초과 2m 미만)

사실상의 도로(현황도로)는 보상을 통해 주위통행권이 보장된다. 그렇다면 주위통행권이라는 것이 어느 정도의 정량적 치수를 의미하는 것일까? 예컨대 건축물의 건축이 가능한 점도요건으로서 2m를 포함하는 것일까 하는 점이다. 판례<대법원 1991.6.11. 선고 90 다 12007 판결>에 의하면 통로 폭 0.75m는 일상생활을 위한 통로로 부족하지만, 건축허가를 위한 2m까지는 인정할 수 없다고 판시하고 있다.



주위통행권의 인정범위 판례 ©이재인

접도구역은 도로 구조의 파손 방지, 미관의 훼손 또는 교통에 대한 위험 방지를 위하여 도로관리청이 도로의 경계선에서 5m(고속국도의 경우 30m)를 초과하지 아니하는 범위에서 지정하며(「도로법 시행령」 제39조 제1항), 접도구역에서는 일반적으로 건축물을 건축할 수 없다(「도로법」 제40조 제3항).

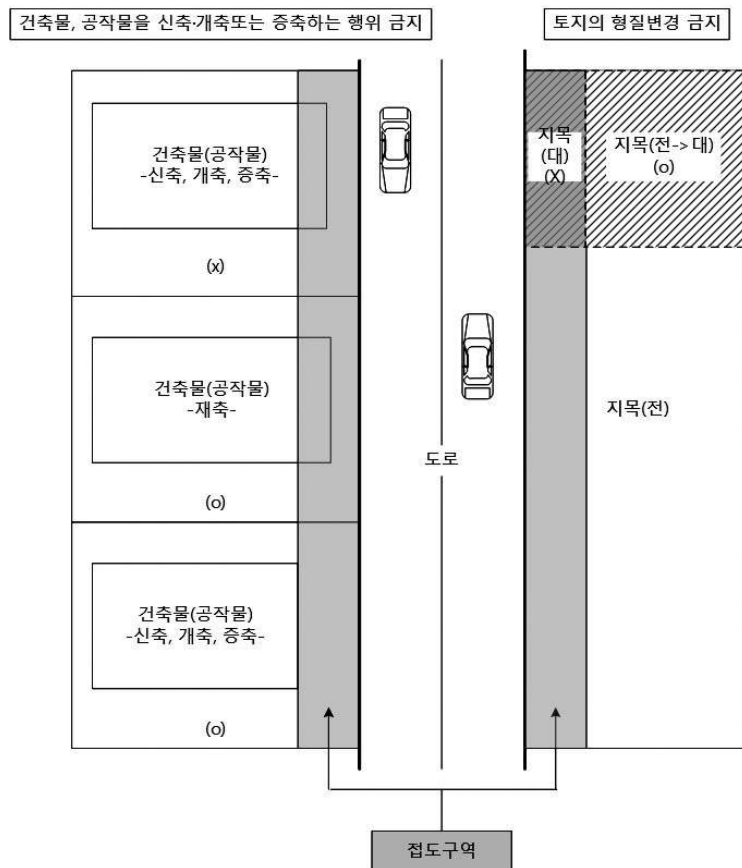
접도구역에서의 행위금지(일반원칙)

- ① 토지의 형질을 변경하는 행위
- ② 건축물, 그 밖의 공작물을 신축·개축 또는 증축하는 행위

<「도로법」 제40조 제3항>

접도구역에서 예외적으로 가능한 행위

그러나 도로 구조의 파손, 미관의 훼손 또는 교통에 대한 위험을 가져오지 아니하는 범위에서 경미한 건축행위는 가능하다.



접도구역에서의 행위금지(일반원칙) ©이재민

1. 건축물의 신축
 - ① 연면적 10㎡ 이하의 화장실
 - ② 연면적 30㎡ 이하의 축사
 - ③ 연면적 30㎡ 이하의 농·어업용 창고
 - ④ 연면적 50㎡ 이하의 퇴비사
 2. 증축되는 부분의 바닥면적의 합계가 30㎡ 이하인 건축물의 증축
 3. 건축물의 개축·재축·이전(접도구역 밖에서 접도구역 안으로 이전하는 경우는 제외) 또는 대수선
 4. 도로의 이용 증진을 위하여 필요한 주차장의 설치
 5. 도로 또는 교통용 통로의 설치
 6. 도로와 잇닿아 있지 아니하는 용수로·배수로의 설치
 7. 산업단지개발사업(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호), 지구단위계획구역에서의 개발사업(국토계획법 제51조제3항) 농업생산기반 정비사업(「농어촌정비법」 제2조제5호)
 8. 문화재의 수리(「문화재보호법」 제2조제1항)
 9. 건축물이 아닌 것으로서 국방의 목적으로 필요한 시설의 설치
 10. 철도의 관리를 위하여 필요한 운전보안시설 또는 공작물의 설치
 11. 토지의 형질변경으로서 경작지의 조성, 도로 노면의 수평연장선으로부터 1.4m 미만의 성토 또는 접도구역 안의 지면으로부터 깊이 1m 미만의 굴착
 12. 울타리·철조망의 설치로서 운전자의 시계(視界)를 방해하지 아니하는 경미한 행위
- 12의2. 재해 복구 또는 재난 수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위

<「도로법 시행령」 제39조 제3항>



접도구역 안에서 가능한 건축행위 ©이재인

제11장 ● 대지면적 산정

“A씨는 집을 짓기 위해 토지 200㎡를 구매했다. 그런데 막상 집을 지으려니 대지면적은 180㎡이라고 한다. 이게 도대체 어떻게 된 일일까? A씨의 땅에는 무슨 일이 있었던 걸까? 사라진 20㎡은 어떻게 된 것일까?”

B씨는 경사지 땅 200㎡를 소유하고 있다. B씨는 땅에 잔디를 심으려고 견적을 받았는데, 견적 비용은 200㎡보다 넓은 면적으로 계산이 되어 있었다. B씨의 땅은 시간이 지나면서 늘어난 것일까?”

토지는 매매할 때의 면적과 건축물을 건축하기 위한 대지면적이 다를 수 있으며 땅의 지표면 면적과도 다르다. 땅을 이용하는 목적은 건축물을 건축하는 것만 있는 것이 아니다. 농사를 지을 수도 있고, 물건을 쌓아 두기 위한 야적장으로도 사용될 수 있다. 땅의 이용 관점에서 「건축법」은 건축물의 건축에 관심을 집중하고 있다. 따라서 건축 이외의 사용 목적을 가진 토지의 면적과는 차별화되어 있을 수밖에 없고, 건축물을 건축할 수 있는 땅의 면적 기준에 대한 규정이 필요한 것이다.

이때 중요한 기준은 토지와 대지를 구분하는 기준으로서 「건축법」에서 규정하고 있는 ‘접도요건’이다. 대지는 4m 도로에 2m 이상 접해야 한다. 그런데 만약 땅에 접한 도로의 폭이 2m라면 어떻게 해야 할까? 건축물을 건축하지 않는다면 법적으로 문제될 것이 없다. 그러나 건축물을 건축하려 한다면 건축과 동시에 전면도로 폭 4m(기존 도로 폭 포함)를 확보해야 한다. 그렇게 해서 ‘접도요건’을 충족시켜 「건축법」 상의 대지가 되도록 해야 한다. 그리고 이렇게 기준 폭(4m)에 미달한 도로로 확보된 부분은 소유주의 땅 면적에서 제외된다. 사례 A씨의 경우는 아마도 대지에 접한 도로의 폭이 「건축법」에서 요구하는 4m에 미달하거나 도로의 모퉁이 땅일 가능성이 크다.

대지면적을 이해하기 위해서는 2가지 전제적 이해가 필요하다.

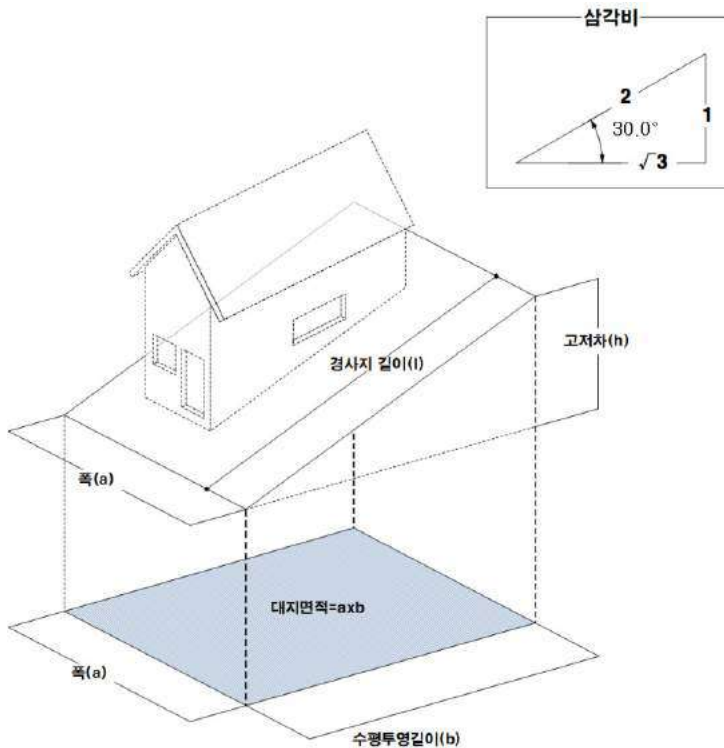
- 대지면적은 토지를 계획적으로 이용하기 위하여 산정하는 값과 다르다.
- 대지면적은 거래의 단위로서, 토지면적과도 다르다.

1번의 예를 들면 경사지 땅의 소유자가 땅에 잔디를 심으려고 할 때, 견적을 내기 위해 토지의 표면적이 필요할 것이다. 그러나 「건축법」에서 규정하고 있는 대지면적 산정 기준은 수평투영면적으로 계산하기 때문에 경사지 토지의 경우 실제의 표면적보다는 대지면적이 작을 것이다. 실제 토지표면은 경작을 위해서든 혹은 건축을 위해서든 땅을 잘라 내거나(절토) 흙을 덮어(성토) 평탄하게 땅을 정리(整地)할 수 있다. 이렇게 토지의 형상은 언제든지 상황에 따라 바뀔 수 있으므로 이를 법에서 면적의 기준으로 삼을 수는 없다. 때문에 법에서는 변치 않는 기준인 수평투영면적을 토지면적(「공간정보관리법」)이나 대지면적(「건축법」)의 기준으로 삼고 있는 것이다.

대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다. <「건축법 시행령」 제119조 제1항 제1호>

‘면적’이란 지적공부에 등록된 필지의 수평면 상 넓이를 말한다. <「공간정보관리법」 제2조 제27호>

※ ‘지적공부’란 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함한다)을 말한다. <「공간정보관리법」 제2조 제19호>



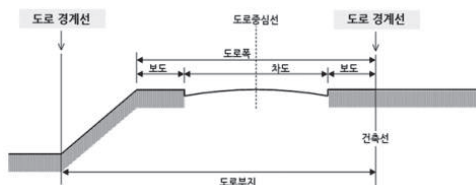
대지면적 산정 기준 ©이재인

2번의 경우는 소유한 대지가 접한 도로 폭이 「건축법」에서 규정한 도로 4m 폭에 미달하는 경우이다. 이는 사례 A씨의 경우에 해당하는 것이다. 건축물을 건축할 수 있는 땅(대지)은 4m 도로에 접하여야 하는데, 소유한 땅에 접한 도로의 폭이 4m에 못 미친다면 「건축법」에서는 건축물을 건축할 수 없는 땅이라고 판단한다. 그러나 4m 폭에 미달하는 도로에 접도한 땅에는 무조건 건축할 수 없다는 것이 아니라 그 미달하는 도로의 폭만큼 소유자의 땅에서 확보하여 4m 도로로 만들어주면 비로소 땅은 「건축법」상 ‘대지’가 된다. 때문에 대지면적은 토지면적(기존 대지면적)에서 미달도로에 대한 폭의 확보 부분을 제외해야 하며, 이렇게 되면 대지와 도로가 만나는 선인 건축선이 새롭게 생기게 된다. 이렇게 새롭게 생긴 건축선을 ‘건축선지정’이라고 부른다. 물론 건축주(토지 소유자) 입장에서 가장 이상적인 상황은 4m 도로에 접도하여 토지면적(토지거래상 매매면적)과 대지면적이 일치하는 것이다. 또한 미달도로에 접한 대지의 면적 산정 기준은 2가지 상황으로 구분된다. 결론적으로 땅의 소유자가 미달한 4m 도로 폭을 모두 확보해야 하는가? 혹은 도로 건너편 대지 소유자와 함께 1/n로 나누어서 도로 폭을 확보할 수 있는가?이다. 결국 후자의 경우보다는 전자의 경우는 소유자가 미달도로에 대한 폭의 확보를 전부 해야 하므로 땅 면적이 더 줄어들 것이다.

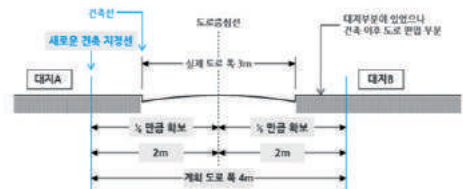
도로 양측에 모두 건축 가능한 대지가 있는 경우

도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로 부지가 있는 경우

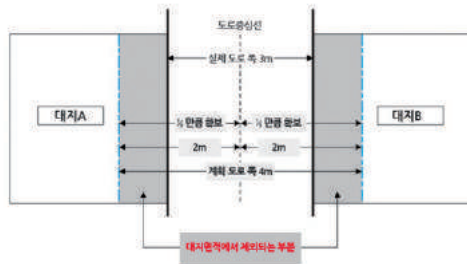
가의 경우 건축하려는 대지A가 접한 도로의 폭은 3m이고 도로 건너편에 향후에 건축 가능한 대지B가 있다면, 도로 중심선에서 각각 2m씩 내어 4m도로 폭을 확보해야 한다. 따라서 대지A는 0.5m만큼 후퇴하여 건축선이 지정되고 기존 건축선과 새롭게 지정된 건축선지정 사이의 면적은 대지면적에서 제외된다(「건축법」 제46조 제1항).



도로의 범위. 대지와 도로 사이의 인도(보도)는 도로 범위에 속한다. ©이재인

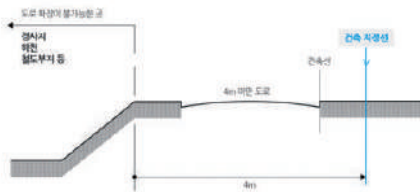


미달도로 양쪽에 건축 가능한 대지가 있는 경우 대지면적 산정(단면) ©이재인

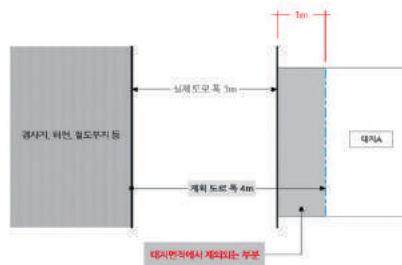


미달도로 양쪽에 건축 가능한 대지가 있는 경우 대지면적 산정 ©이재인

나의 경우는 향후 도로 건너편으로 미달된 도로 폭을 확보할 수 없으므로 건축하려는 대지에서 4m 도로 폭의 부족한 부분을 모두 확보하여야 한다(「건축법」 제46조 제1항).



미달도로 건너편으로 도로 확장이 불가능한 경우(단면) ©이재인



미달도로 건너편으로 도로 확장이 불가능한 경우 ©이재인

대지면적은 인접대지 경계선과 건축선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적이라 할 수 있다. 그러나 살펴본 바와 같이 도로 폭이 4m에 미달한 도로와 접한 경우는 새롭게 건축선이 지정되어 대지면적 산정의 기준선이 된다. 때문에 대지면적은 ‘인접대지 경계선’과 ‘건축 지정선’으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 정의할 수 있다.

3 ● 8m 미만인 도로의 모퉁이에 있는 대지의 면적 산정

건축선이 지정되는 또 다른 경우는 너비 8m 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로쪽 모퉁이 부분이다. 이 모퉁이 부분은 자동차 통행 등에 불편한 대지의 모퉁이를 규정에 의해 일정 부분 잘라 도로에 편입하는데, 이를 ‘가각정리(街角整理)’ 혹은 ‘가각전제(街角剪除)’라 부른다. 도로 모퉁이의 가각정리에 의한 건축선지정 기준은 ‘도로의 교차각’과 ‘교차되는 도로의 너비’에 의해서 그 기준이 마련되고



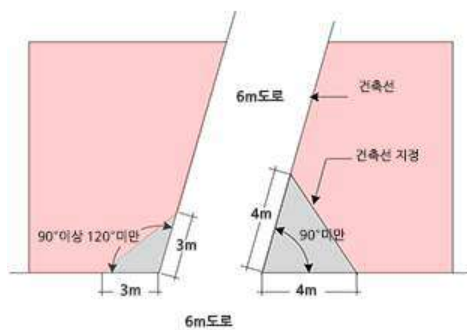
가각전제(街角剪除)

<출처: 서울특별시 도시계획국의 용어해설 중 가각전제- 도로모퉁이의 길이>

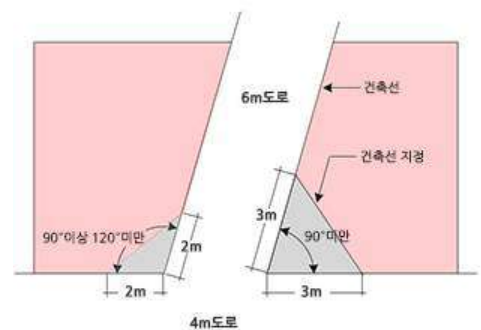
있다(「건축법 시행령」 제31조).

가각정리는 도로의 교통흐름을 원활하게 하기 위하여 교차하는 도로의 모퉁이를 잘라내는 행위의 일반 명칭이다. 따라서 가각정리는 건축법뿐 아니라 도시계획적 차원에서도 광범위하게 이루어진다.

도로의 교차각	내용		교차하는 도로의 너비
	6m 이상 8m 미만	4m 이상 6m 미만	
90° 미만	4m	3m	6m 이상 8m 미만
	3m	2m	4m 이상 6m 미만
90° 이상 120° 미만	3m	2m	6m 이상 8m 미만
	2m	2m	4m 이상 6m 미만

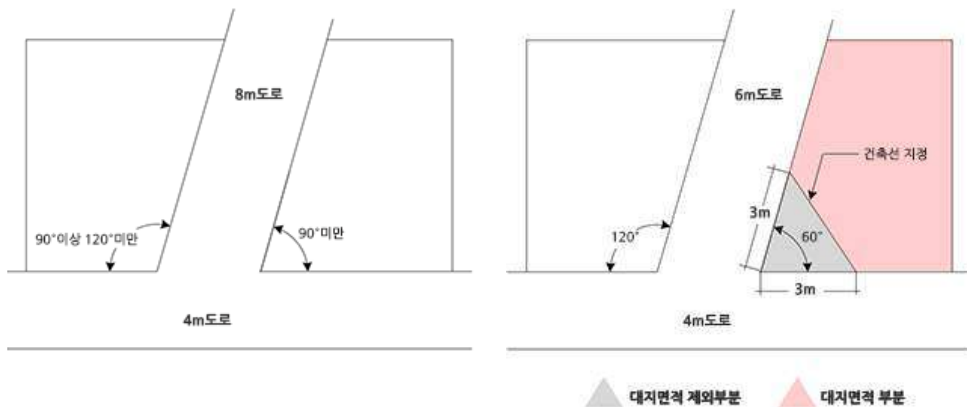


6m 이상 8m 미만 도로와 4m 이상 6m 미만 도로가 교차하는 경우 대지면적 ©이재민



6m 이상 8m 미만 도로와 6m 이상 8m 미만 도로가 교차하는 경우 대지면적 ©이재민

교차되는 두 도로 중 어느 한 도로의 너비가 8m이상이거나 도로의 교차각이 120°이상이라면 교통에 지장이 없다고 판단하여 모퉁이 가각에 의한 건축선지정은 없다.



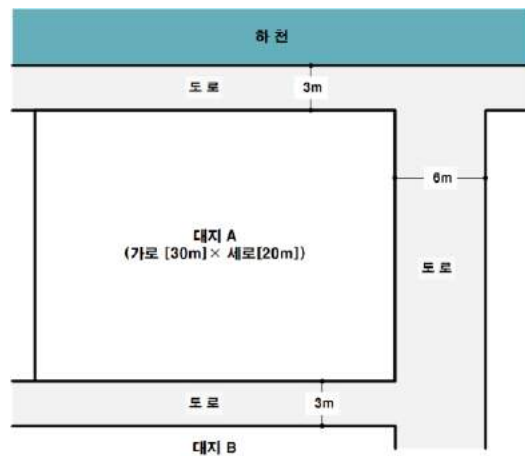
8m이상도로와 교차: 대지면적 제외 없음 ©이재인

교차각 120°이상: 대지면적 제외 없음 ©이재인

토지는 자고이래로 사람들의 제1재산권이다. 농경사회에서 토지의 가치 기준은 아마도 경작능력에 있었을 것이다. 그러나 현대에 있어 토지의 가치 기준은 얼마만큼의 건축물을 건축할 수 있는가 하는 토지의 건축 생산능력이 더 중요한 위치를 점하고 있다. 때문에 건축 관계법에서는 공익과 사익의 균형을 맞추고 이용의 효율성을 높이기 위하여 토지와 대지에 관하여 다양하고 방대한 규정을 하고 있고 이러한 규정들의 이해는 건축을 위한 전제적 조건임과 동시에 건축법 이해의 출발이라 할 수 있다.

복합적인 상황에서의 대지면적

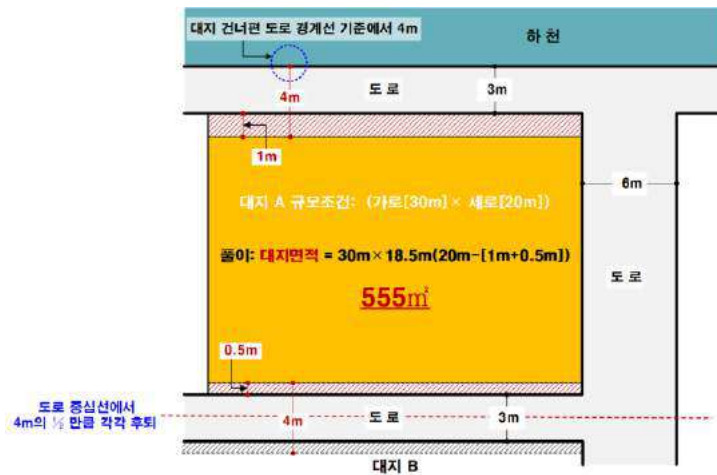
대지가 접한도로가 소요 폭에 미달하고, 모퉁이 대지이며, 도로 건너편에는 경사지나 하천 등 추후 도로를 확폭할 가능성이 없는 경우 이러한 복잡한 상황에서의 대지면적은 아래 그림과 같다(이미지는 LURIS 이미지를 참조하여 제작함).



접도요건이 복잡한 상황의 대지 현황 ©이재인

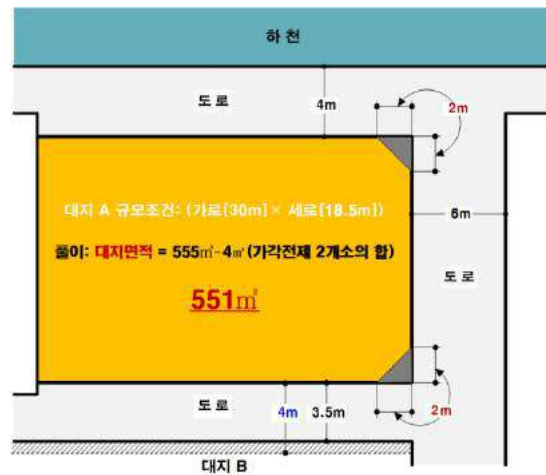
대지면적산정 프로세스

1. 소요폭 미달도로 부분



복잡한 상황의 대지면적산정의 예: 소요폭 미달도로 부분 산정 ©이재인

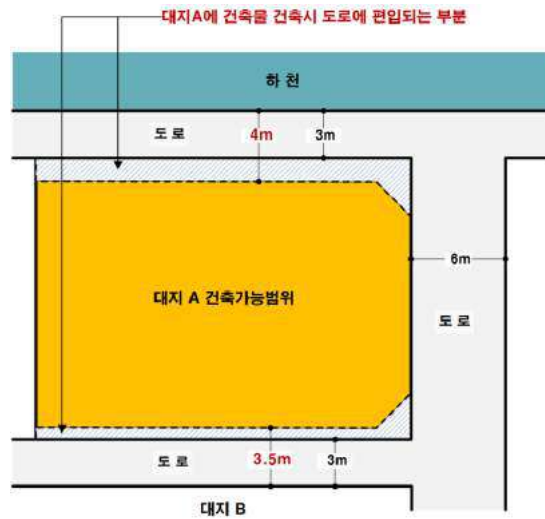
2. 도로모퉁이 부분



복잡한 상황의 대지면적산정의 예: 도로모퉁이 부분 산정 ©이재인

3. 대지면적산정 최종

1과 2에서 산정된 부분 즉, 대지면적에서 제외되는 부분을 정리하면 아래 그림과 같은 부분이 대지면적으로 산입되는 부분이다.



복잡한 상황의 대지면적산정의 예 ©이재인

제12장 ● 바닥면적

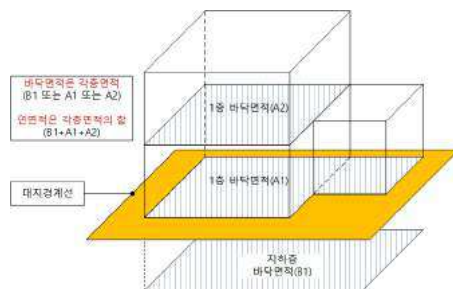
건축안전을 위해 「건축법」에서 규정하고 있는 건축 기준의 적용은 ‘면적’으로 하는 경우가 많다. 건축 규제 기준이 되는 면적들은 바닥면적, 건축면적, 연면적이다. 때문에 「건축법」에서는 이들 면적 산정의 원칙을 규정(영 제119조)하여 법 적용의 통일성을 유지하고 있다.

건축에서 ‘면적’은 일반적으로 벽과 기둥으로 둘러싸인 실내 부분의 면적을 의미한다. 그러나 건축물에 따라서는 실내·외를 구분하기 어려운 경우도 있고, 발코니와 같이 실내·외를 연결하는 완충공간으로서 건축 당시 외부 공간이었다가 추후 실내화되는 공간도 있어 단순히 실내 부분의 면적이라고만 이해할 수는 없다.



실·내외 구분이 어려운 막구조 건축물. 독일건축가 Mahmoud Bodo Rasch(1943~)가 2012년 건축한 것으로, 메디나에 있는 이슬람사원 앞 광장의 지붕이 마치 우산살처럼 접었다 펼 수 있도록 되어 있다.
<출처: (CC BY-SA) Sekretärin@Wikimedia Commons>

1 ● 바닥면적(Floor Area)과 연면적(Total Floor Area)



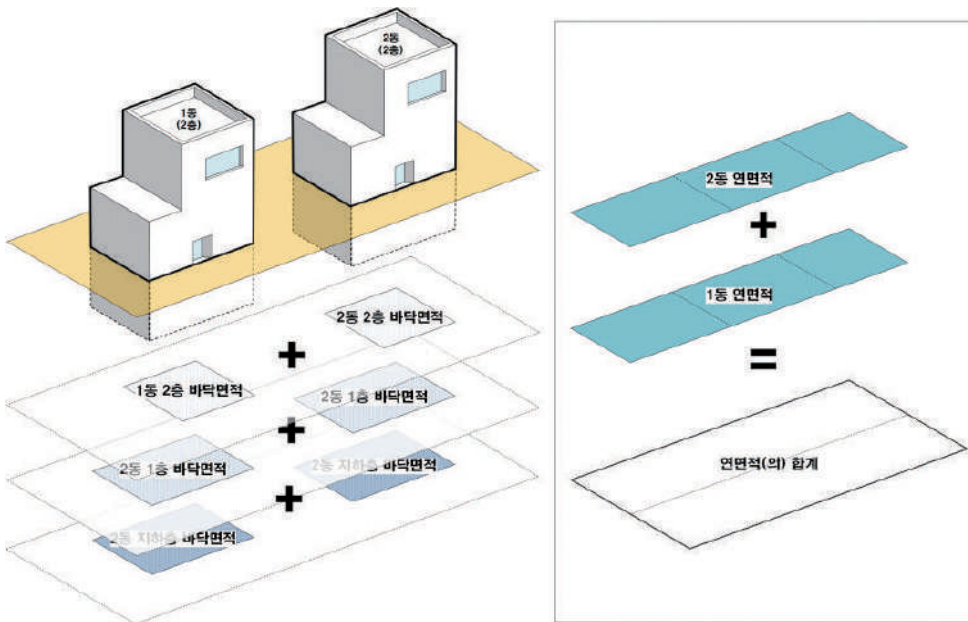
바닥면적과 연면적 ©이재인

‘바닥면적’은 벽, 기둥 등의 구획의 중심선으로 둘러싸인 각 층 부분(실내)의 수평투영면적으로 연면적 산정의 근간이 되며, ‘건축물대장’에 기재되는 면적과 같다. 다시 말해, ‘바닥면적’은 각 층의 개별 면적을 의미하고 ‘연면적’은 각 층의 바닥면적을 합한 면적이다.

바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. <「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호>

연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 한다. <「건축법 시행령」 제119조 제1항 제4호>

대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우에 각 건축물의 연면적의 합을 연면적의 합계로 한다.

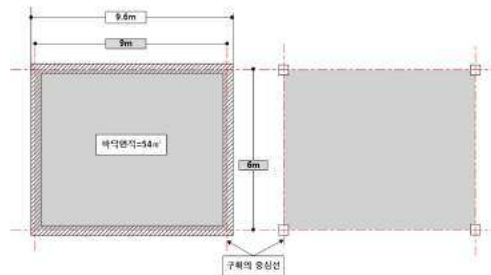


연면적과 연면적의 합계 개념 ©이재인

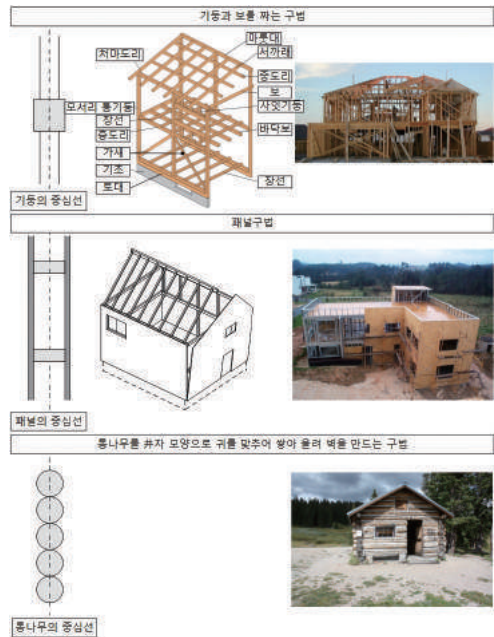
* 상주감리 대상규모로서 “바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사”(『건축법 시행령』 제19조 제5항 제1호 관련)에서 “바닥면적의 합계”는 연면적의 합계 개념임. 법제처 법령해석 p.193.참조

바닥면적의 산정 기준은 건축물 외곽의 면적이 아니라 구획의 중심선으로 한다.

건축물은 힘(하중)을 받는 재료(구조부재, ※‘건축’ 내 구조부재 참조)에 따라 콘크리트(벽 또는 기둥 방식), 목조 혹은 돌이나 벽돌을 쌓아서 건축한다. 콘크리트로 건축하는 것은 ‘일체식 구조’라 하며, 목조의 경우는 나무를 짜 맞추어 건축한다고 하여 ‘가구(架構)식 구조’라 하고, 돌이나 벽돌을 쌓아 건축하는 것을 ‘조적(組積)식 구조’라 한다. 이렇듯 건축물을 구축하는 구조방식은 다양해서 구조방식이나 구법에 따라 구획의 중심선이 차이가 날 수 있다.



바닥면적 산정 기준(구획의 중심선). 조적식 또는 철근콘크리트 벽식(왼쪽)과 기둥식(오른쪽) ©이재인



목조 구법에 따른 구획의 중심선 ©이재인

1. 목조 프레임 <출처: (CC BY-SA) Wikiwikiyarou@Wikimedia Commons>
2. 목조 구조 집 <출처: (CC BY-SA) Jaksmata@Wikimedia Commons>
3. 패널 구법 <출처: (CC BY-SA) Steelman@Wikimedia Commons>
4. 통나무 구조 <출처: (CC BY-SA) DrunkDriver@Wikimedia Commons>

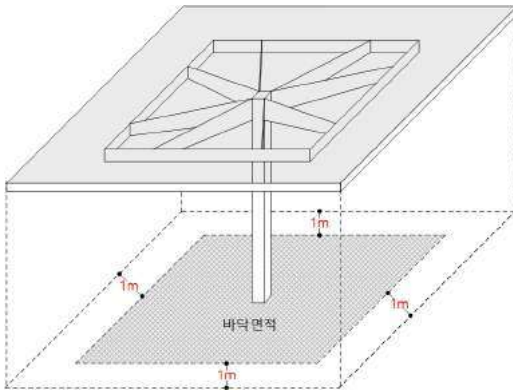


조적(組積) 방식 구획의 중심선 ©이재인

1. 벽돌 <출처: (CC BY-SA) Rajesh Unuppally@Wikimedia Commons>
2. 콘크리트 블록 <출처: Wikimedia Commons>
3. 석조 <출처: (CC BY) Klearchos Kapoutsis from Paleo Faliro, Athens, Greece. (Баба Вида)@Wikimedia Commons>

건축물의 바닥면적 산정 기준은 벽이나 기둥의 중심선으로 둘러싸인 실내 부분의 수평투영면적이다. 그러나 건축물에 따라서는 벽·기둥의 구획이 없어 면적 산정 기준의 적용이 모호한 경우가 있다. 우리 주변에서 찾아 볼 수 있는 예는 하나 또는 두 개 이상의 기둥이 떠 바치고 있는 캐노피 지붕을 떠올리면 된다.

「건축법」에서는 이와 같은 바닥면적 산정의 모호함을 해소하기 위하여 벽·기둥의 구획이 없는 건축물의 바닥면적은 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1m 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 하도록 규정하고 있다(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 가목).



벽·기둥의 구획이 없는 경우 ©이재인

1. 하노버 엑스포[2000] 파빌리온 <출처: (CC BY) Harald Bischoff@Wikimedia Commons>
2. 주유소 캐노피 지붕 <출처: Christian Lylloff@Wikimedia Commons>

경사진 건축물의 바닥면적

현대의 건축적 상황과 건축의 형태는 다양하다 예컨대, Freeform 건축물이나 경사진 형태의 건축물 등의 경우 바닥면적 산정은 지금의 기준으로는 산정하기 어렵다. 외국의 경우 이러한 경우는 당해 층의 일정 절대높이(예 1.5m)를 기준으로 수평투영면적으로 산정하기도 하고, 수평투영면적이 아닌 경사진 부분의 바닥슬라브 면적을 바닥면적으로 산정하는 기준(예, 일본의 경우 다락부분의 경사지붕의 경우)을 마련하고 있다.

‘발코니’란 건축물의 내부와 외부로 연결하는 완충공간으로 전망이나 휴식 등을 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 의미한다. 그러나 주택에 설치되는 발코니에 한하여 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다(「건축법 시행령」 제2조 제14호). 이 규정의 의미는 소위 ‘확장형 발코니’를 합법화하는 규정으로 2005년 12월 2일 「건축법 시행령」 개정을 통해 명문화 되었다. 때문에 발코니는 외부공간으로만 정의할 수 없다.

발코니의 개념 정의

“발코니”란 건축물의 외부로 돌출된 것 또는 외벽 또는 창틀 등으로 이루어진 건축물의 일부로서, 벽, 기둥 등 계획의 중심선으로 둘러싸인 내부부분(건축물 본체)에 대하여 외부에 개방형 구조로 설치된 ‘바닥형태의 구조물’을 말한다.

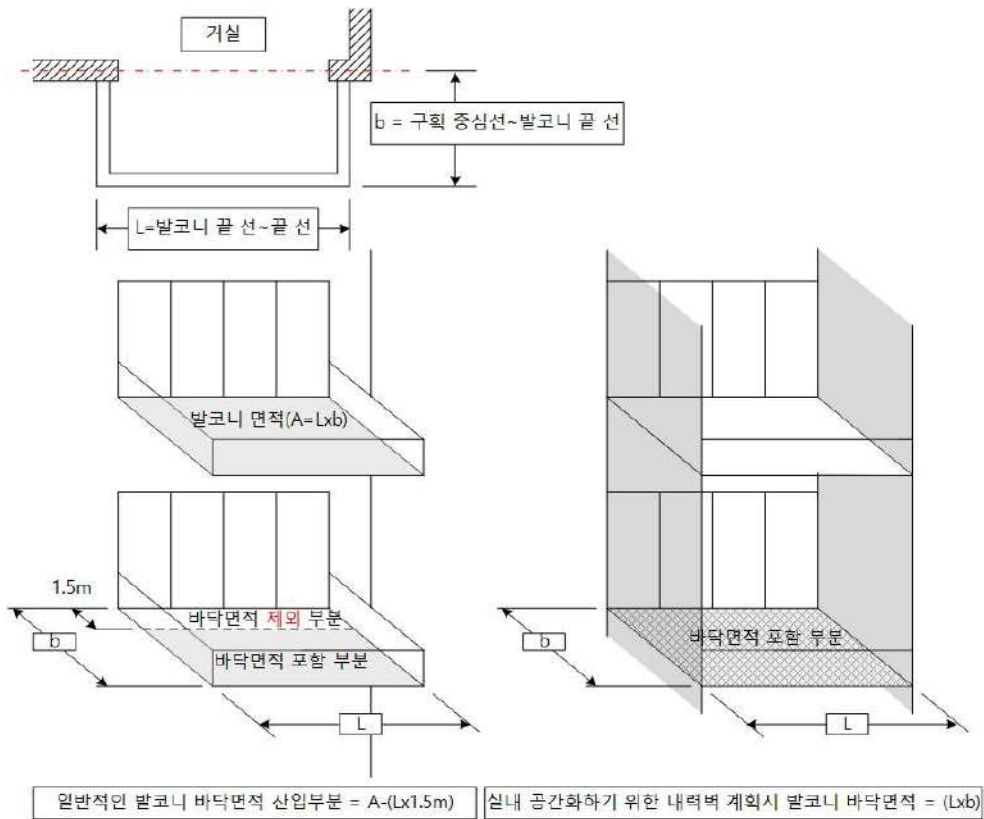
발코니는 건축계획이나 법 개념적으로는 반 내부, 반 외부 공간이지만, 「건축법」에서 주택의 경우는 언제든지 내부 공간으로 편입될 수 있는 부분이다. 따라서 「건축법」은 발코니의 중립적 공간 성격을 반영하여 일부는 바닥면적에 산입(算入)하고, 일부는 바닥면적에서 제외하도록 규정하고 있다.

발코니 면적 산정 기준

주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것(이하 “노대등”)의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계 없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다. <「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 나목>

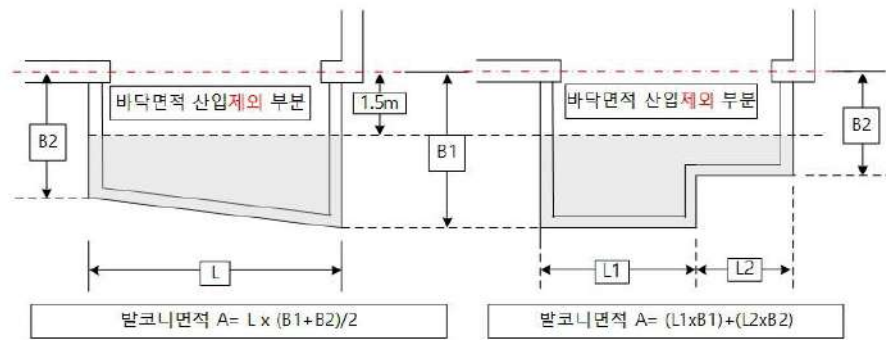
※ 노대등

‘등’이라는 표현에 있어 국문법 상으로는 앞 단어와 띄어쓰기를 하는 것이 원칙이다. 그러나 법조문에서 나열된 단어를 약칭하는 경우에는 예외적으로 붙여 쓴다<출처: 법제처. 제1장 혼동하기 쉬운 법령용어>. 예를 들어 ‘노대등’이라는 것은 ‘주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것’을 모두 함축하여 약칭 표현하는 것이다.



일반적인 발코니 바닥면적(왼쪽)과 실내 공간화하기 위한 내력벽 계획 발코니 바닥면적(오른쪽) ©이재인

발코니의 확장이 합법화된 후, 면적 산입 없이 좀 더 많은 발코니를 실내 공간화하기 위하여 발코니의 외부 개방을 최소화하는 계획 사례가 등장하기 시작했다. 그래서 국토교통부에서는 고시를 통해 발코니 외벽 설계에 관한 공식 입장을 밝혔다. 외벽에 접하여 부가적으로 설치되지 않고 발코니의 외기와 접하는 부분을 내력벽으로 하여 실내 공간화되거나 설치 기준 외의 내용으로 외관을 과도하게 변경하여 기존 발코니의 외관으로 보기 어려운 경우에는 발코니로 볼 수 없도록 하고 있다. 때문에 당초부터 발코니로 사용하려는 목적 없이 실내 공간으로 사용하기 위한 의도로 계획되었다면 모두를 바닥면적에 산입한다. 물론 이것이 디자인 필요성인지 혹은 바닥면적 산정 기준의 적용을 편법적으로 이용하려는 것인지의 의도를 파악하기란 쉬운 일은 아니어서 허가권자가 재량으로 판단한다.



다양한 형태의 발코니 바닥면적 ©이재인

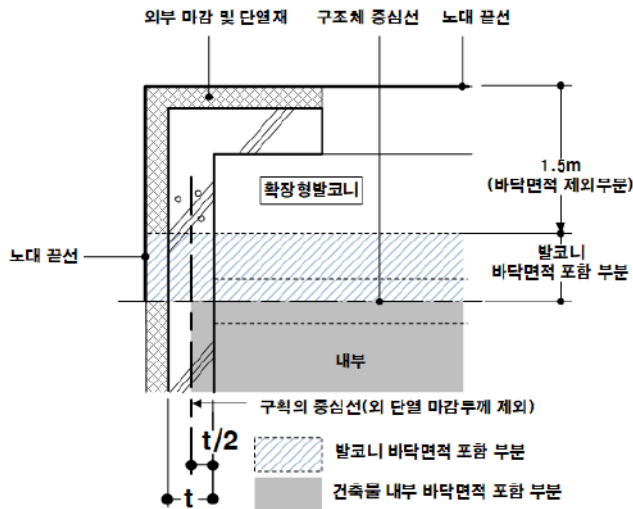
6 ● 확장형 발코니의 바닥면적 산정

① 신축 및 리모델링 활성화지역 외의 지역에서 리모델링하는 경우

발코니를 거실 등으로 구조변경한 공동주택의 발코니 외벽에 “단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법”을 사용하는 경우, 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목에 따른 ‘노대등의 끝’은 설치된 단열재의 바깥 면을 의미합니다.

법제처 법령해석총괄과 - 1154(2015. 3. 23.)

발코니를 거실 등으로 구조변경한 발코니의 외벽은 마감재의 종류(외단열재 포함)와 관계없이 발코니 끝선을 기준으로 바닥면적을 산정한다.



* 발코니 바닥면적은 구조변경 전, 후 동일하게 끝선을 기준으로 바닥면적 산정한다.
 <법제처 법령해석총괄과 - 1154(2015. 3. 23.) 참조>
 확장형 발코니 바닥면적 산정 ©이재인

7 ● 필로티(구조)와 필로티 형식

‘필로티(pilots)’는 사전적으로는 기둥을 의미하며, 건축물을 지면에서 들어 올린 공간(필로티 공간) 그 자체를 의미하기도 한다.



르 코르뷔지에의 빌라 사보아의 1층 필로티 ©이재인

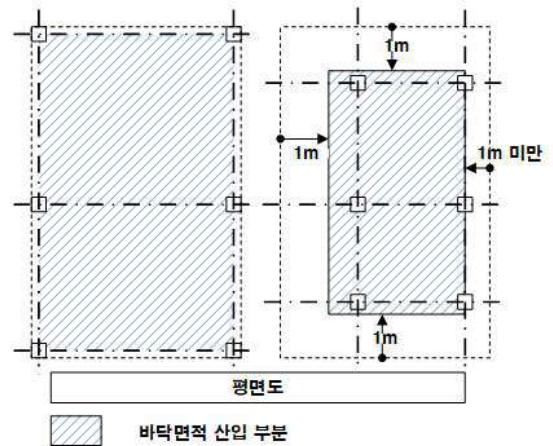
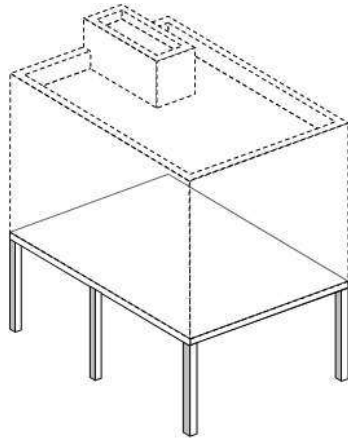
1. 필로티(구조)

「건축법」에서는 필로티(구조)와 필로티형식을 구분하고 있는데, ‘필로티(구조)’란 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽(耐力壁) 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 건축물을 지상에서 들어 올려 건축물을 지상에서 분리시킴으로써 만들어지는 공간 또는 기둥을 의미하며 바닥면적 산정의 대상이 되는 것을 말한다.

다. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

<「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 다목>

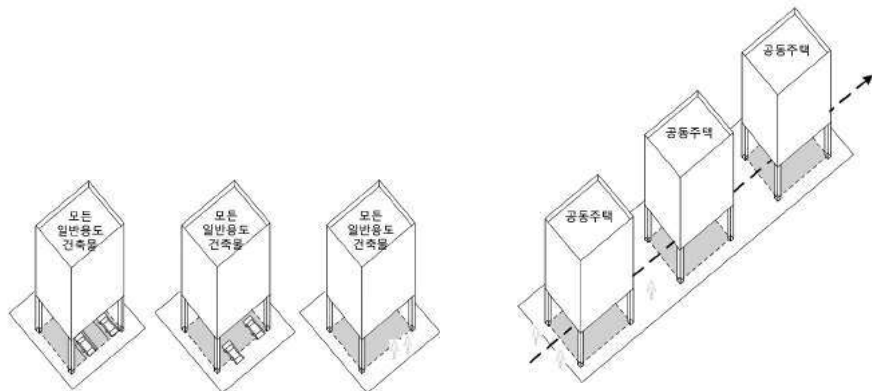
따라서 상층부에 건축물이 없는 경우는 필로티(구조)라 할 수 없다.



필로티(구조)로 인정 할 수 없는 경우 ©이재인

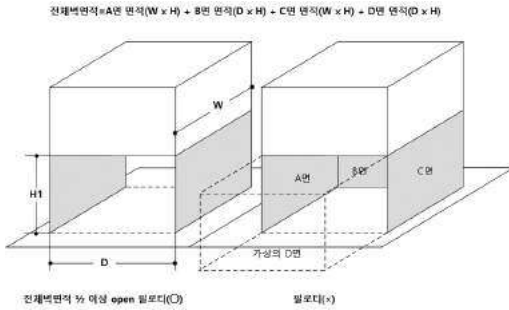
* 상층부에 건축물이 없는 경우는 필로티가 아니며 기둥 등으로 둘러싸인 부분은 건축물 외부로 돌출된 노대 등 바닥면적 산정기준에 준하여 바닥면적에 포함된다.

필로티는 1층에 형성되며 기둥으로 둘러싸인 반 외부, 반 내부 공간이다. 「건축법」에서는 이러한 공간적 특성을 감안하여 ①공간을 사유화하지 않고 공중(公衆)의 통행이나 차량의 통행에 이용하는 경우, ②거주성이 없는 주차공간으로 전용되는 경우, ③공동주택의 필로티의 경우의 3가지 경우는 바닥면적에 산입하지 않고, 그 외의 경우는 바닥면적에 산입한다. 필로티도 발코니의 경우처럼 필요에 따라서는 공간을 막아 실내 공간화될 가능성이 있기 때문에 공간을 공적으로 사용하는 경우와 거주성이 없는 용도로 사용되는 것 외에는 모두 바닥면적에 포함한다.



바닥면적에서 제외되는 필로티의 용도. 주차장(왼쪽), 차량 통행(가운데), 일반 통행(오른쪽) ©이재인

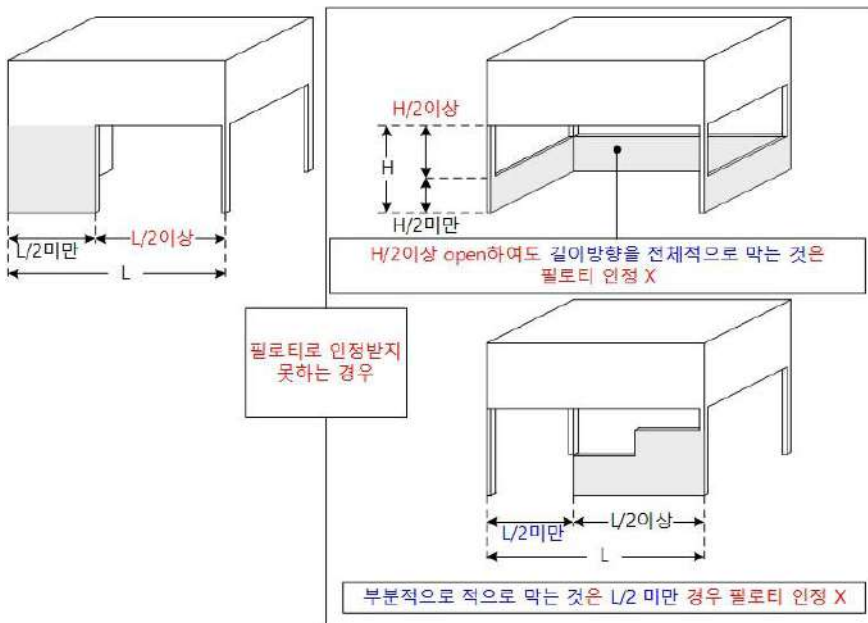
바닥면적에서 제외하는 공동주택에 설치되는 필로티 ©이재인



바닥면적 산정 제외를 받을 수 있는
필로티의 형태적 조건 ©이재인

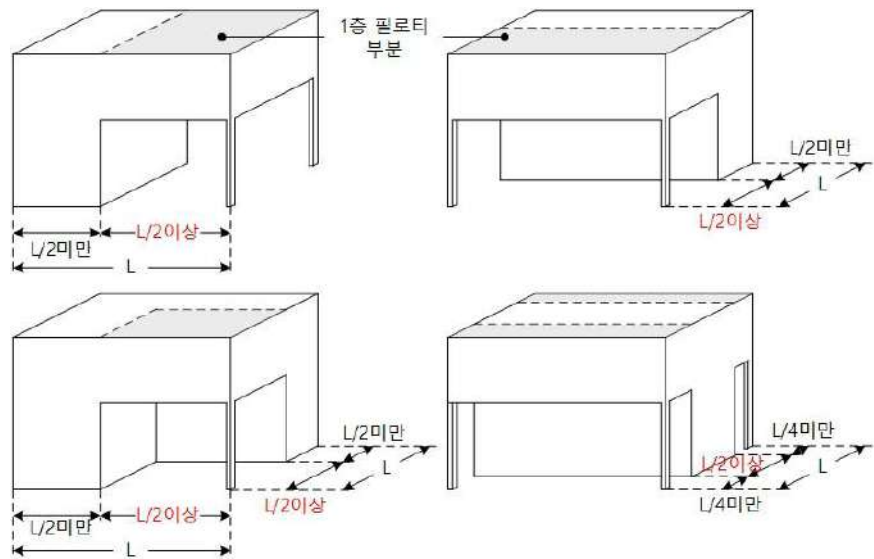
수도 있다. 이렇게 막힌 부분이 많은 경우는 이를 외부 공간으로 보기 힘들기 때문에 바닥면적에 포함시켜야 한다고 「건축법」은 판단하고 있으며, 반 이상은 열려 있어야 필로티로 인정한다는 기준을 제시하고 있는 것이다.

이러한 규정을 실제로 적용함에 있어 다양한 형태로 계획 가능한 필로티가 「건축법」에서 바닥면적이 제외되는지 여부를 판단하기는 어렵다. 때문에 필로티 구조의 「건축법」 상 인정 범위를 실제로 계획 가능한 다양한 사례를 통해 살펴보면 다음과 같다.



입면 개념에서 필로티의 인정 범위 ©이재인

바닥면적에서 제외되는 필로티의 경우는 ①, ②, ③의 쓰임의 요건뿐만 아니라 형태적 요건도 충족되어야 하는데, 벽면적의 1/2 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 구성되어야 한다. 일반적으로 필로티는 건축물을 기둥으로 지면에서 들어 올려져서 4면이 모두 뚫려 있는 것이다. 그러나 구조방식 등에 따라서는 기둥이 아닌 벽체로 들어 올릴 수도 있고, 필요에 따라서는 기둥 사이를 벽으로 막을



평면 개념에서 필로티의 인정 범위 ©이재인

2. 필로티형식

건축물의 하층부가 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)로서 상층부와 다른 구조형식으로 설계된 건축물(이하 "필로티형식 건축물"이라 한다)

<「건축법 시행령」 제18조의2 제1항 제3호>

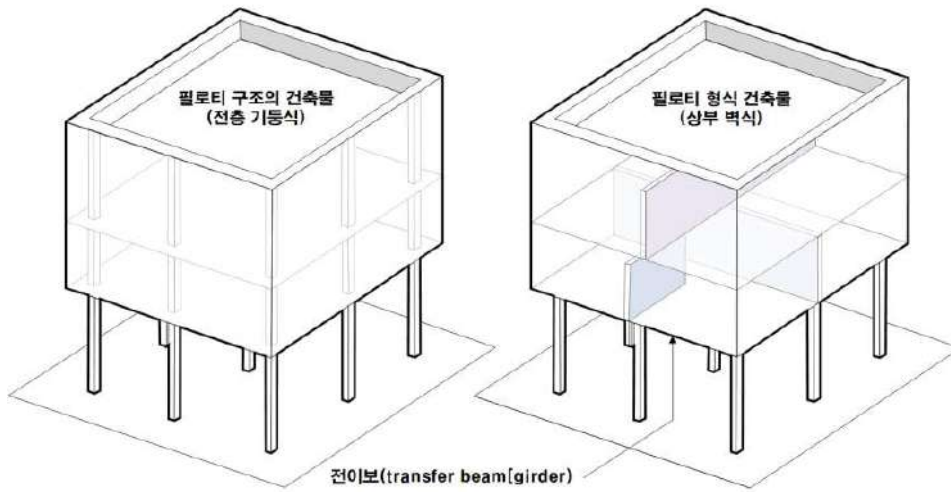
‘필로티 형식’이란 바닥면적 산정기준과 관계없이 구조적 안전 등의 판단 목적 대상을 의미하는 것으로, 건축물의 하층부가 필로티(구조)나 그 밖에 이와 비슷한 구조로서 상층부와 다른 구조형식으로 설계되어 전이층(transfer beam[girder])이 있는 건축물을 말한다. 즉, ① 필로티구조 + ② 건축물의 하층부가 상층부와 다른 복합구조형식) 두 가지 조건을 모두 만족하는 건축물로서 일반 라멘구조와 같이 상·하부 구조가 동일한 건축물은 해당하지 않는다.¹

1 영 제18조의2(사진 및 동영상 촬영대상 건축물 등) 제1항제3호 관련, 대한건축사협회, 『필로티 구조 건축물 관계전문기술자 협력 등에 관한 건축법 시행령 개정사항 Q&A』, 2018.12.04. p.4

필로티 구조

필로티 구조(전 층 동일 구조)

필로티 형식(상, 하층 다른 복합구조)



필로티구조와 필로티형식 ©이재인

제13장 ● 바닥면적 산정의 예외

A씨는 당초 「건축법」이나 건축 관계법에 적법하게 건축물을 건축하였다. 이후 건축물을 용도변경하여 다른 용도로 사용하려 하니 건축 관계법이 개정되어 관계법에서 요구하는 새로운 부속시설물(옥외 계단 등)을 추가로 설치하여야만 용도변경이 가능하게 되었다. 그래서 부속시설을 설치하려니 바닥면적(연면적)이 증가하여 「건축법」에서 허용하는 최대 용적률 범위를 벗어나게 되었다. 결국 개정된 관계법에 맞추자니 위법한 건축물이 되는 것이다. 이 경우 A씨는 용도변경을 할 수 없는 것일까? 다른 예로 바닥면적은 '건축물'의 면적이다. 그런데, 사람들이 머무는 공간이 아닌 물탱크 등(※건축물 중 건축물의 요건에서 「건축법」에서 '건축물'을 판단하는 추가해석 요소 참조)의 바닥면적은 어떻게 해야 할 것인가?

「건축법」에서는 이와 같은 경우 건축주의 불이익을 해소하기 위해 바닥면적에서 제외되는 부분과 그 상황을 규정하고 있다.

1 ● 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락 등

[층고가 1.5m(경사지붕 경우는 1.8m) 이하인 것만 해당]

건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트(dust chute), 설비 덕트(duct), 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간의 화물 이동에 이용되는 컨베이어 벨트(conveyor belt)만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다. 만약 물탱크를 건축물의 중간층에 설치하였다면, 이는 바닥면적에 포함된다.



승강기탑 등 바닥면적에서 제외되는 부분 ©이재인

1. 층고와 천정고 ©이재인
2. 냉각탑 <출처: (CC BY-SA) CenK Endustri@Wikimedia Commons>
3. 더스트슈트 <출처: (CC BY-SA) Managementboy@Wikimedia Commons>

승강기, 승강기탑, 승강기실, 승강장

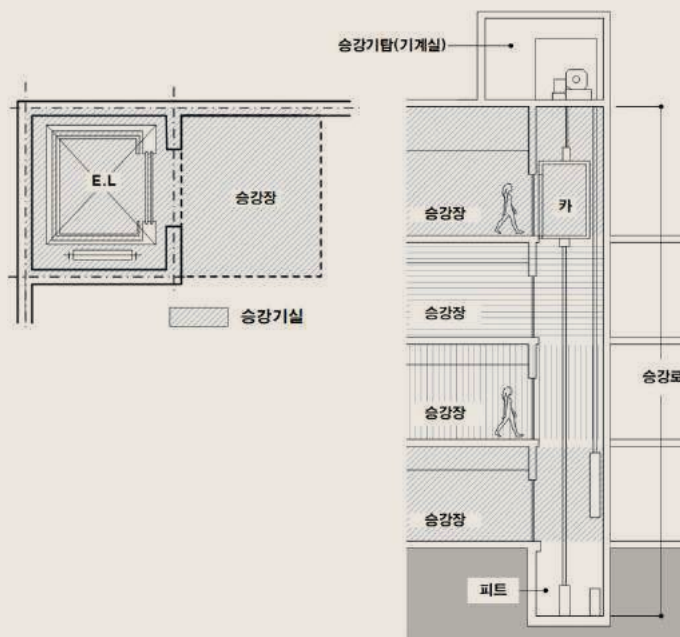
1. “승강기”란 건축물이나 고정된 시설물에 설치되어 일정한 경로에 따라 사람이나 화물을 승강장으로 옮기는 데에 사용되는 설비(「주차장법」에 따른 기계식주차장치 등 대통령령으로 정하는 것은 제외한다)다.(「승강기 안전관리법」제2조제1호)

2. 승강기탑

「승강기 안전관리법 시행규칙」 별표2에 따르면 승강기는 기계실(제어반, 구동기, 도르래 안전장치), 카운반구(내부, 출입문, 상·하부), 승강로(승강로, 피트[하부공간]), 승강장(승강장, 출입문)으로 구성되고, 승강기탑은 승강기의 기계실에 해당하는 부분으로 승강로 상부의 건축물 옥상에 돌출된 부분을 의미한다.

3. 승강기실

“승강기실”은 승강로와 승강장으로 이루어진, 각 층을 구획하는 하나의 독립적 공간

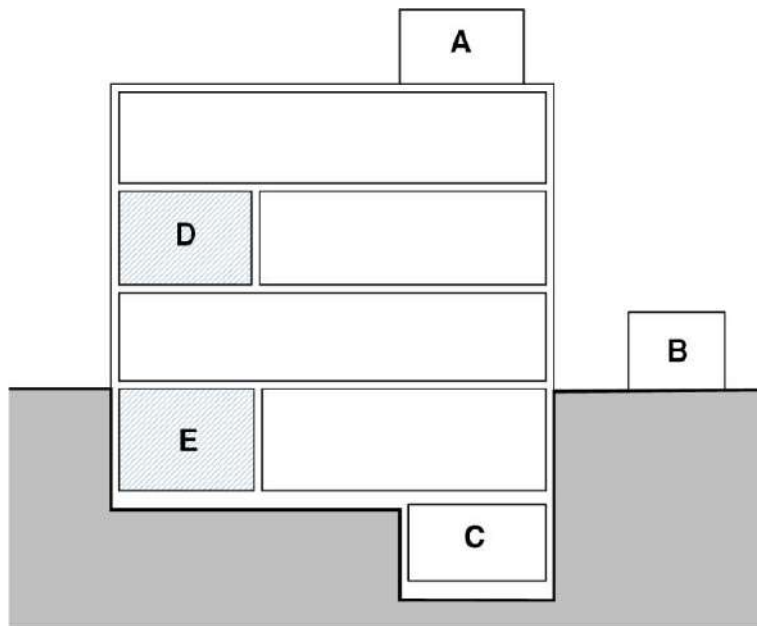


승강기탑과 승강기실 ©이재인

승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다

가. 지하 물탱크

물탱크실이 지하 있는 경우 바닥면적에서 산입제외라는 것은 지하 어느 부분에 있어도 면적산입제외라는 의미가 아니라 지하피트 층으로서 당해 공간 안에 사람이 작업 할 수 있는 공간 없이 물탱크만 존재하는 경우로 해석되어야 타당할 것이다.



바닥면적 산입

* A,B,C는 바닥면적 제외, D,E는 바닥면적 산입

* A는 건축물과 동등한 구조로 일체화 된 공간으로 실을 구성한 경우는 바닥면적 산입

* C는 다음조건을 충족한 경우에만 바닥면적 제외

① 사람이 수시로 접근 할 수 있는 계단이 설치되지 않고

② 탱크 설치공간 안에 점검구만 설치되어 있으며 사람이 작업 할 수 있는 공간이 없을 것

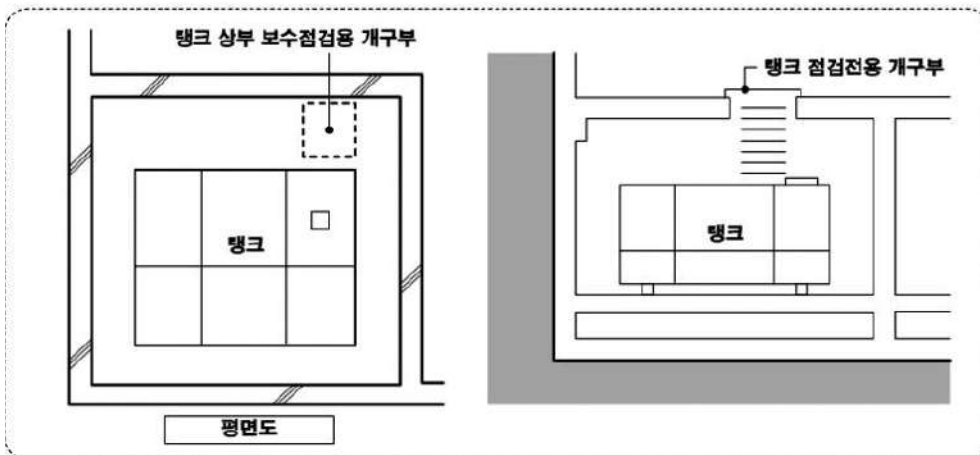
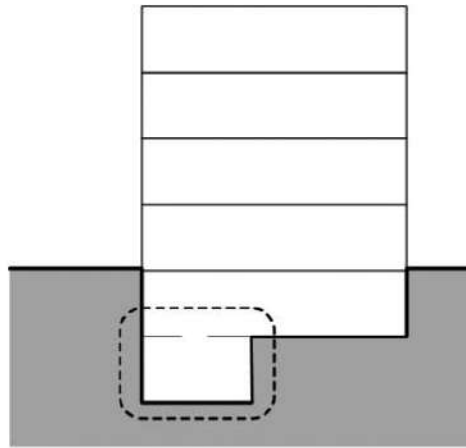
물탱크실 위치요건 ©이재민

급수탱크, 저수조탱크를 설치하는 지하피트

지하에 설치하는 탱크실의 경우는 그 해석이 다양하다. 이 때 건축물 바닥면적 산입기준을 「건축법」이 추구하는 공익으로서 건축물 이용자의 안전에 목적을 두고 있다는 점으로 해석해 보면 탱크실에 사람이 간헐적으로 출입하여 수선 혹은 점검만을 위한 공간으로 설계되었는지 혹은 기계실 등을 갖추고 있어서 사람의 상시 출입과 작업공간(「건축법」상의 '거실'여부 판단기준)이 있도록 계획되었는지에 따라 판단 가능할 것이다.

1) 지하 탱크 설치공간 바닥면적 산정기준

지하에 탱크의 설치를 위한 전용 공간으로 주위에 보수 점검용 개구부만을 가진 것은 탱크설치 공간 전체를 건축설비로 간주하여 바닥 면적에 산입하지 않는다. 단, 지하 피트 내에 펌프를 함께 설치함으로써 다른 용도가 발생할 우려가 있는 경우 등은 기계실로 보아 바닥 면적에 산입한다.

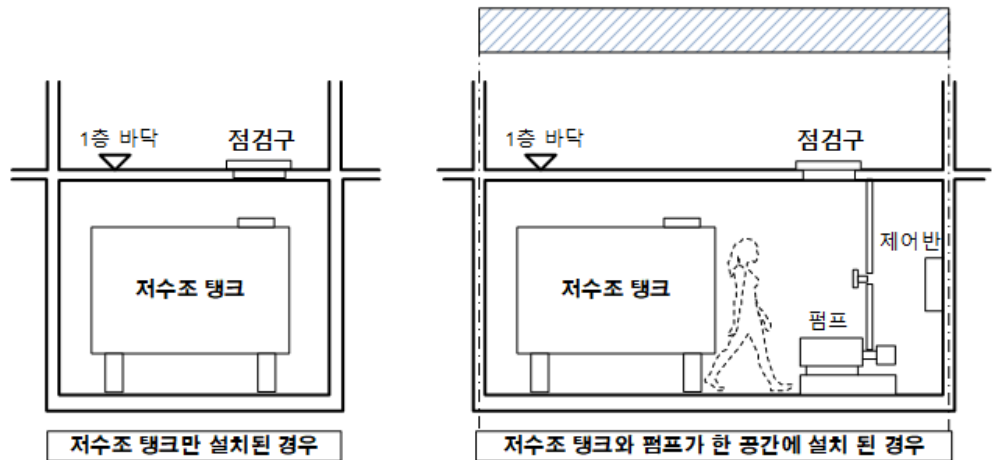


* 저수조 공간은 사람이 수시로 드나들 수 있는 구조인지 및 사람이 머물러 작업할 수 있는 공간의 크기 인지에 따라 바닥면적 산입 여부를 결정한다.

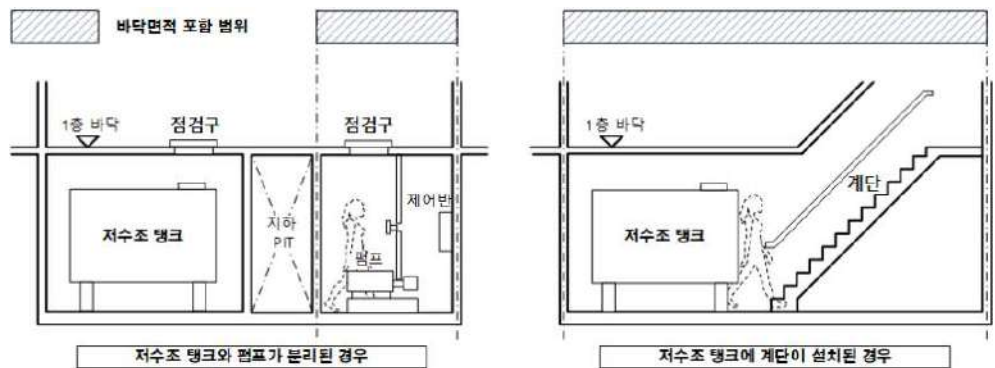
지하탱크를 설치하는 공간 바닥면적 산정 기준 해석 예1 ©이재인

2) 지하 탱크 설치 공간 바닥면적 산정 예

지하 피트라도 급수(給水) 또는 양수(揚水) 펌프나 제어판 등 보수점검용 공간의 범위를 넘어 사용되는 경우에는 전체를 펌프실로 파악하여 바닥 면적 및 층수에 산정된다. 단, 전동기를 물에 잠기게 하여 사용하는 수증펌프 및 해당 피트 내의 배수를 위한 펌프의 경우는 제외한다.



1. 탱크실에 폭 0.6~1.5m 정도의 점검구만 설치되어 있는 경우는 바닥면적에서 제외된다.
2. 탱크실에 펌프실이 함께 설치된 경우는 탱크실 부분을 포함하여 모두 바닥면적에 포함된다.



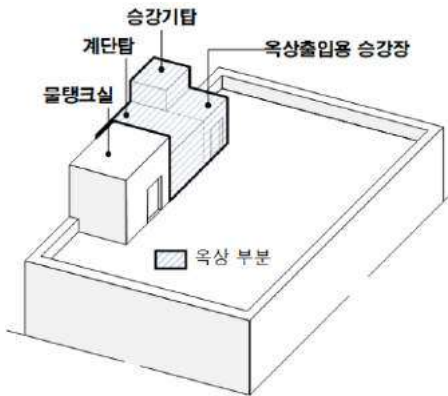
3. 탱크실과 펌프실이 분리된 경우 펌프실만 바닥면적에 포함된다
4. 탱크실이 있는 공간이 계단을 통해 연결된 경우, 탱크실은 모두 바닥면적에 포함된다.

지하탱크를 설치하는 공간 바닥면적 산정 기준 해석 예2 ©이재인

나. 옥상: 물탱크(고가수조) 및 냉각탑 등의 각종 건축설비

옥상에 설치되는 각종 건축설비를 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 실(물탱크실 등)로 구성하여 건축물과 일체화되어 있는 경우에는 바닥면적 및 층에 산입된다.

다만, 물탱크 등 옥상에 설치하는 각종 건축설비를 가리기 위한 차폐시설(지붕이 없을 것)은 바닥면적에서 제외한다.



바닥면적 산입에서 제외되는 승강기탑 등 옥상돌출부
©이재인

*「승강기 안전관리법 시행규칙」별표2에 따르면 승강기는 기계실(제어반, 구동기, 도르레 안전장치), 카[운반구](내부, 출입문, 상·하부), 승강로(승강로, 피트[하부공간]), 승강장(승강장, 출입문)으로 구성되고 기계실에 해당하는 승강기탑과 승강장은 바닥면적에서 제외된다.

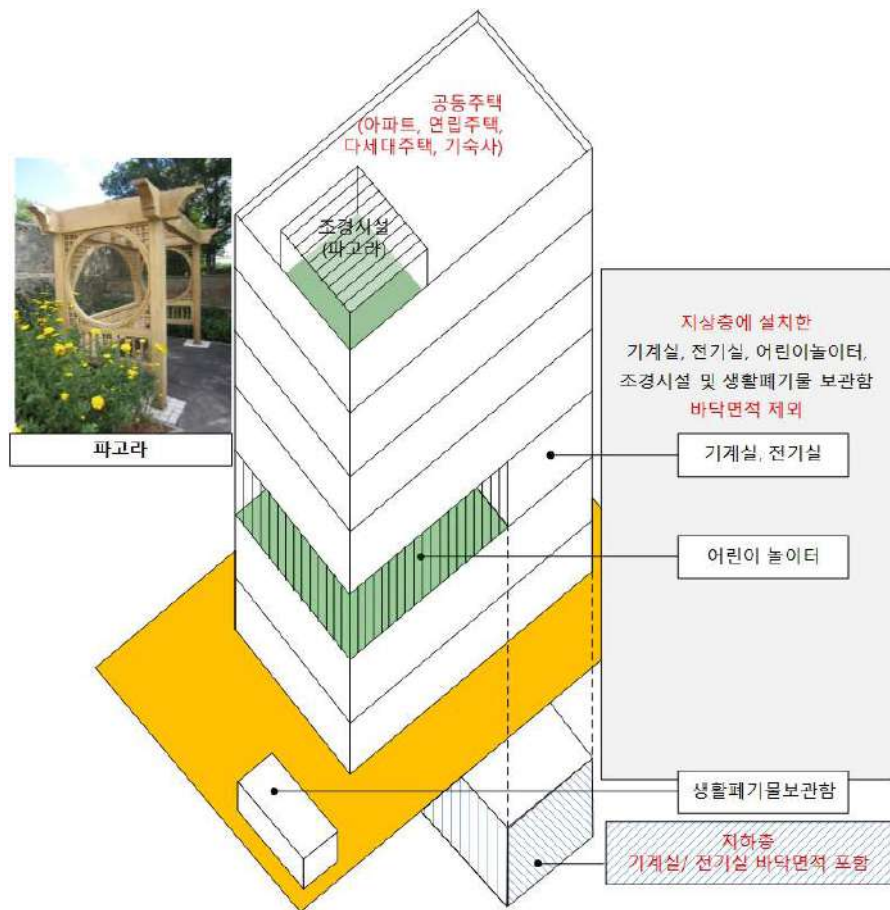
* 물탱크를 설치하기 위해 옥상에 건축물과 일체화된 구조로 실을 구성한 경우에는 층수 및 바닥면적에 포함된다. 다만, 물탱크의 가림막으로서 지붕이 없는 차폐시설로 가림막을 설치한 경우에는 바닥면적에서 제외한다,

질의회신, 국토해양부 건축기획과 - 4442(2010. 5. 28.)의 해석과 다름 참조

공동주택의 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설¹ 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 않는다. 기계실, 전기실 등의 바닥면적 제외의 요건은 다음과 같다.

건축물의 용도가 공동주택일 것. 즉, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사가 여기에 해당한다.

지상층에 설치할 것. 따라서 지하층에 설치된 기계실이나 전기실의 바닥면적은 제외되지 않는다.



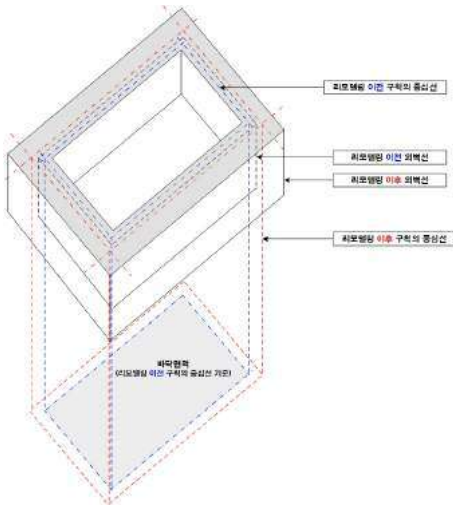
공동주택의 지상층에 설치하는 기계실 등 바닥면적 제외 부분 ©이재민

파고라 <출처: (CC BY-SA) Graham Robson@www.geograph.org.uk>

1 일반적으로 조경은 나무를 심는 식재(植栽)로 인식하고 있다. 그러나 「건축법」에서 '조경'이란 경관을 생태적, 기능적, 심미적으로 조성하기 위하여 식물을 이용한 식생 공간을 만들거나 조경시설을 설치하는 것을 말한다. 또한 '조경시설'이란 조경과 관련된 파고라·벤치·환경조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설, 생태 연못 및 하천, 동물 이동통로 및 먹이공급시설 등 생물의 서식처 조성과 관련된 생태적 시설을 말한다. 국토교통부고시 제2014- 호, 「조경기준」 제3조 제1호 및 제3호 참조.

유럽은 100년 이상 된 아파트도 현재까지 사람들이 살고 있는 반면 우리나라의 경우는 아파트 평균 수명이 20~30년 정도이다. 물론 기둥, 벽, 슬라브와 같은 구조체는 이보다 더 오래 견딜 수 있다. 「건축법」 및 「주택법」에서는 재건축을 통한 국가적인 손실을 막고 리모델링을 장려 혹은 활성화하기 위해 다양한 인센티브 규정을 두고 있는데 이 중 하나가 바닥면적 산정이다.

사용 승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물을 리모델링하는 경우로 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 않는다. 예를 들어 노후된 아파트의 외벽에 다른 마감재를 덧붙이면 벽체의 두께가 두꺼워진다. 그렇게 되면 구획의 중심선 위치가 변경되어 바닥면적이 달라져야 하지만, 이 경우 이전 구획의 중심선을 그대로 인정하여 바닥면적은 증가하지 않는 것으로 판단한다. 물론 상식적으로 보자면 외벽이 달라진 것이지 실내 바닥면적이 증가한 것이 아니므로 당연하다고 볼 수 있을지 모르겠으나, 지은 지 얼마 안 된(15년 미만) 아파트의 경우에 외부 마감재를 덧붙여 벽체가 두꺼워졌다면 이 경우는 바닥면적이 증가한 것으로 보아 증축으로 판단한다.



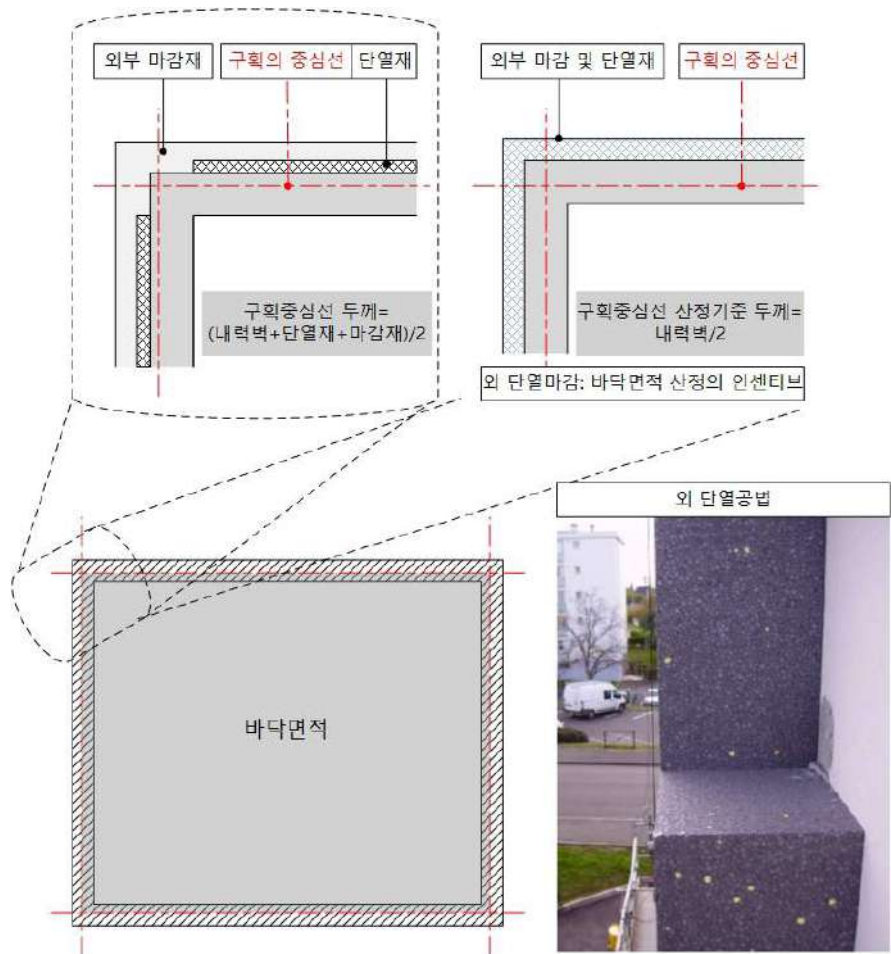
리모델링이 필요한 건축물의 미관 향상 등을 위하여 외벽에 덧붙인 마감재는 바닥면적에 산입하지 않는다.
©이재인



리모델링 이전 벽돌 마감(왼쪽)과 리모델링 이후 벽돌 위에 마감재를 덧붙임(오른쪽)

<출처: (CC BY-SA) Handwerker@Wikimedia Commons >

건축물에 설치하는 단열재는 실내 쪽, 벽체 사이, 벽체 바깥쪽에 설치하는 방식이 있다. 가장 일반적인 것은 벽체 사이에 설치하는 것이지만, 미관이나 단열성능 건축재료 등의 다양한 이유에 의해 단열재의 위치를 결정한다. 이 중 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물 경우는 전체 벽(외부 마감벽 및 내부벽) 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.



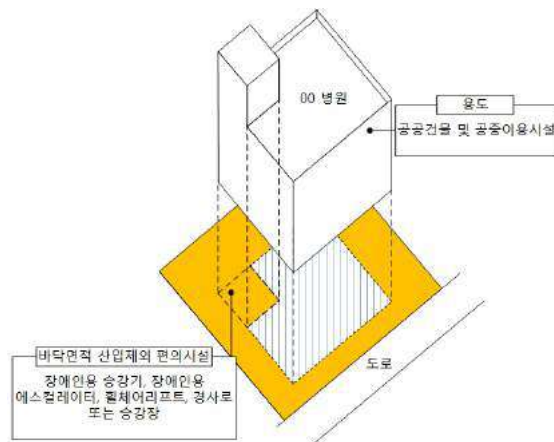
외단열공법으로 건축할 경우 내측 내력벽 두께의 중심선으로 바닥면적 산정 ©이재인
건물 외관에 적용한 EPS 절연 보드 <출처: (CC BY-SA) Cjp24@ Wikimedia Commons>

외단열공법의 경우 바닥면적 산정은 내단열공법(벽의 중간 혹은 실내 쪽에 단열재를 설치하는 방식 포함)에 비해 바닥면적 산정의 인센티브로 작용한다. 이는 외단열공법을 장려하기 위한 목적이라기보다는 외단열공법 마감재가 내구성이 떨어지는 스티로폼이기 때문에 이를 구조체로 볼 수 없기 때문이라는 관점으로 해석할 수 있다.

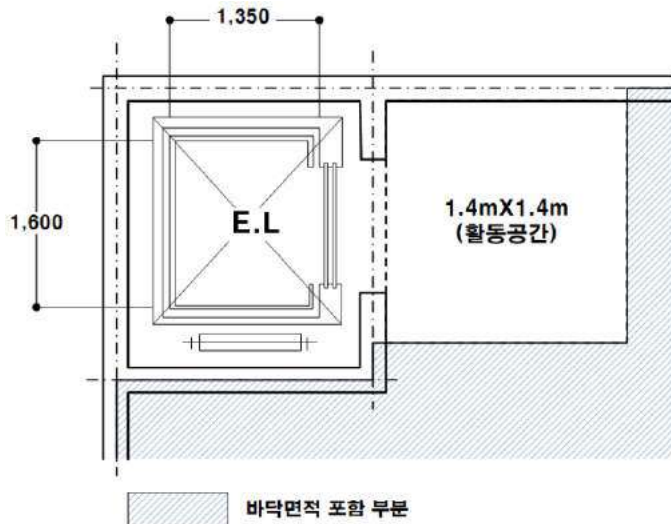
「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」(이하, 약칭 ‘장애인등편의법’)은 ‘장애인등’이 일상생활에서 안전하고 편리하게 시설과 설비를 이용하고 정보에 접근할 수 있도록 하는 접근권을 보장하기 위해 제정된 법률이다. 따라서 ‘장애인등편의법’에서는 장애인등이 시설물에 접근하기 용이하게 하는 시설들을 규정하고 있으며, 이를 ‘편의시설’이라고 부른다.

‘편의시설’을 설치해야 하는 의무 대상은

①공원, ②공공건물 및 공중이용시설, ③공동주택, ④통신시설이다. 이 중 ‘공공건물 및 공중이용시설’에 설치해야 하는 편의시설 17가지 중 바닥면적에 관여하는 ‘장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장’은 바닥면적에 산입하지 않는다.



공공건물 및 공중 이용시설에 설치하는 장애인용 승강기 등 바닥면적 제외 ©이재인



* 장애인등편의법 시설기준(장애인등편의법 시행규칙 [별표1] 편의시설의 구조·재질등에 관한 세부기준)에 따라 설치된 모든 건축물에 있어 편의시설 바닥면적은 제외된다.

* 장애인용 승강기의 경우 승강로뿐 아니라 승강장(활동공간)도 바닥면적에서 제외된다.

장애인용 승강기 바닥면적 산정 기준 ©이재인

건축 관계법 등의 개정으로 「건축법」에 적합하지 않게 된 경우의 바닥면적

건축 관계법 등은 기술의 발전이나 사회의 요구와 변화에 따라 이를 법에서 수용하면서 바뀐다. 때문에 법 개정 이전에는 법에 적합하게 건축되었으나 건축 관계법이 바뀌면서 「건축법」에 적합하지 않게 되는 상황이 발생할 수 있다. 이러한 상황을 「건축법」에서는 3가지의 경우로 수렴하여 바닥면적 산정의 제외 기준으로 제시하고 있다.

‘안전시설등(옥외 피난계단)’의 설치로 용적률에 적합하지 않게 된 경우

건축 위험의 제1요소는 화재와 대피이다. 특히 불특정 다수가 이용하는 영업시설 중 화재 등 재난 발생 시 생명·신체·재산 상의 피해가 발생할 우려가 높은 ‘다중이용업’의 경우는 일반건축물에 비하여 좀 더 강화된 ‘안전시설등’의 설치가 요구된다는 사회 전반의 공감대를 수용하여 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」(약칭: 다중이용업소법)이 2006.3.24.에 제정(시행 2007.3.25.)되었다.

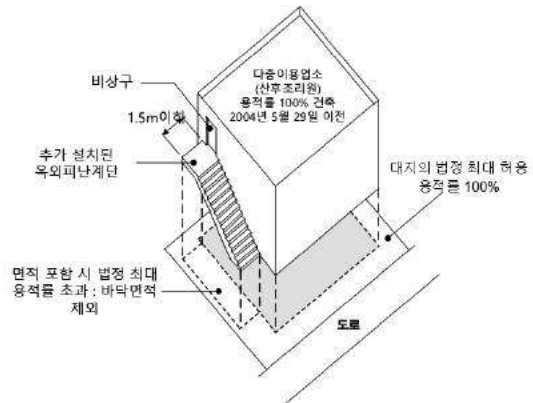
다중이용업소에 설치하여야 하는 안전시설의 종류

〈다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령〉[별표1]

구분(대)	(중분류)	(세분류)	(세세분류)
소방시설		소화기 또는 자동확산소화기	
		간이스프링클러설비 (케비니형 간이스프링클러설비 포함)	
		비상벨설비 또는 자동화재탐지설비	
		가스누설경보기	
		피난기구	미끄럼대
			피난사다리
			구조대
			완강기
		피난유도선	
		유도등, 유도표지 또는 비상조명등	
		휴대용비상조명등	
비상구			
영업장 내부 피난통로			
그 밖의 안전시설	영상음향차단장치		
	누전차단기		
	창문		

다중이용업소법은 화재 등 재난 시 인명 피해를 줄이도록 '안전시설등'의 설치를 규정하고 있다. 이에 따라 기존 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당)의 비상구에 연결하여 설치한 폭 1.5m 이하의 옥외 피난계단으로 인해 용적률(「건축법」 제56조)에 적합하지 않게 된 경우는 바닥면적에 산입하지 않는다. 다중이용업소에 옥외 피난계단을 설치하도록 하는 규정은 주 출입구 쪽에 화재가 발생할 경우 그 반대편 비상구 쪽으로 원활한 대피가 이루어질 수 있도록 하여 인명 피해를 최소화하기 위해서이다.

더 상세히 예를 통해 설명하자면, 법에서 허용하는 최대 용적률이 100%인 대지에 용적률 100%로 건축하여 2004년 5월 29일에 사용승인을 받은 건축물이 있다. 이 건물을 산후조리원으로 용도변경을 하려고 할 경우 산후조리원은 다중이용업에 해당하므로 '다중이용업소법' 규정에 따라 옥외 피난계단을 추가적으로 설치하여야 용도변경이 가능한데, 이 경우 바닥면적이 증가하여 용적률이 법적 최대 허용치를 초과하는 불법건축물이 된다. 그래서 「건축법」에서는 고의로 불법건축물을 건축한 것이 아니라 다중이용업소법이 제정되면서 이 법령에 부합하도록 추가로 건축하는 과정에서 발생할 수 있는 「건축법」 위반 상황을 면해주고자 하는 것이다.



다중이용업소의 옥외 피난계단 바닥면적 제외 경우 ©이재민

동일한 상황의 건축물이더라도 '다중이용업소법' 제정 이후에 이미 옥외 피난계단 설치를 알고 있는 상황이라면 옥외 피난계단은 바닥면적에 포함되며, 2004년 5월 29일 이전 건축물(다중이용업소)의 옥외 피난계단만 바닥면적 산정에서 제외된다.

옥외 피난계단의 바닥면적을 포함시켜도 법에서 허용하는 최대 용적률 범위 안에 포함되는 경우는 바닥면적에 포함된다. 예를 들어 최대 용적률이 100%인 대지에 용적률 80%로 건축한 기존 건물의 경우 옥외 피난계단 면적을 포함하여도 용적률이 100%를 넘지 않는다면 옥외 피난계단 면적은 바닥면적에 포함된다.

다중이용업소의 옥외 피난계단에 대한 바닥면적 제외 요건을 요약하면 다음과 같다.

- 1) 2004년 5월 29일 이전에 사용승인을 받은 건축물일 것
- 2) 옥외 피난계단 설치로 용적률이 법정 최대 허용 범위를 초과하는 경우

이 두 조건을 모두 충족해야 바닥면적에서 제외된다.

영유아용 대피용 미끄럼대 등의 설치로 용적률에 적합하지 않게 된 경우 어린이집을 건축하려는 경우는 「영유아보육법」 제15조에 의한 설치기준(「영유아보육법 시행규칙」 [별표1])에 맞추어 건축하여야 한다. 어린이들의 안전을 위하여 「영유아보육법」의 '어린이집의 설치기준'이 강화되어 기존 어린이집이더라도 기준에 맞추어 시설을 정비하여야 한다. 이때 기존(2005년 1월 29일 이전) 어린이집의 비상구에 연결하여 설치된 폭 2m 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단은 바닥면적에 포함하지 않는다. 이 규정 역시 '다중이용업소의 옥외 피난계단 바닥면적 제외'와 같은 개념으로 이해하면 된다.

어린이집이 2층과 3층인 경우 비상재해 대비시설 설치 기준

비상계단 또는 대피용 미끄럼대를 영유아용으로 설치하고 그 밖에 안전사고 및 비상재해에 대비한 대피시설, 장비 등을 구비할 것.

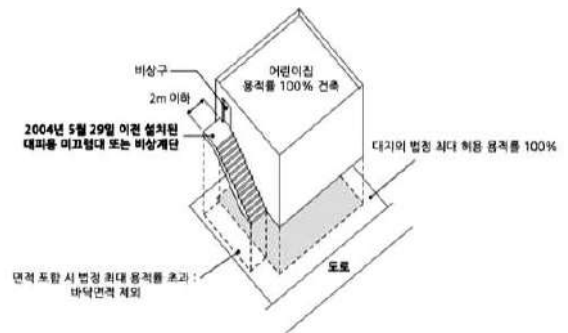
다만, 「건축법 시행령」 제34조 제2항에 따라 어린이집 내부에 직통 계단을 2개소 이상 설치하거나, 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」에 따른 스프링클러설비(간이스프링클러설비를 포함)를 건물 전체에 걸쳐 유효하게 설치하고 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 제1항에 따라 소방방재청장이 정하여 고시하는 피난기구의 화재안전기준에 따른 피난기구를 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 별표 4에 따라 설치한 경우에는 비상계단 또는 대피용 미끄럼대를 설치하지 않을 수 있다.

<「영유아보육법 시행규칙」 [별표1] 중>

어린이집의 폭 2m 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 바닥면적 제외 요건을 요약하면 다음과 같다.

- 3) 2005년 1월 29일 이전에 설치된 것일 것
- 4) 유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 설치로 용적률이 법정 최대 허용 범위를 초과하는 경우

이 두 조건을 모두 충족해야 바닥면적에서 제외된다.



어린이집의 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 바닥면적 제외 경우 ©이재인

소독설비를 갖추어야 하는 가축사육시설에서 설치하는 시설의 경우

가축전염병이 발생하거나 퍼지는 것을 막기 위하여 「가축전염병 예방법」에서는 소독설비의 설치 기준(「가축전염병 예방법」 [별표 1의2])을 규정하고 있다. 이 중 건축과 관계된 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정)에서 설치하는 소독설비 시설은 바닥면적에 산입하지 않는다.

소독설비를 갖추어야 하는 대상자

1. 가축사육시설(300㎡ 이하는 제외)을 갖추고 있는 가축의 소유자 등
2. 「축산물위생관리법」에 따른 도축장 및 집유장의 영업자
3. 「사료관리법」에 따른 사료제조업자
4. 「축산법」에 따른 가축시장·가축검정기관·종축장 등 가축이 모이는 시설, 부화장 또는 계란 집하장(集荷場)의 운영자
5. 가축분뇨를 주원료로 하는 비료제조업자

<「가축전염병 예방법」 제17조 제1항>

가축사육시설에 설치하는 소독설비 시설의 바닥면적 제외 요건을 요약하면 다음과 같다.

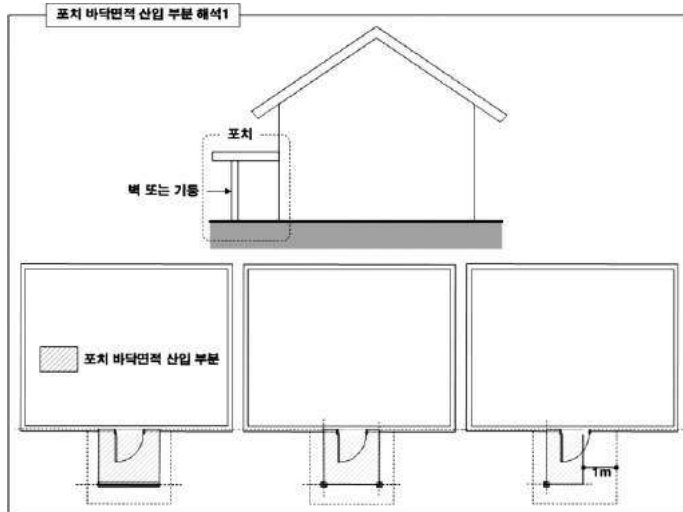
5) 2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설일 것

즉, 가축사육시설에 설치하는 소독설비 시설은 2015년 4월 27일 전(2015년 4월 26일 까지 해당, ※[참고] 건축법 이해를 위한 간단한 법률상식 중 5.법령용어의 기준범위 참고)에 건축되거나 설치된 것이면 모두 바닥면적에서 제외된다.

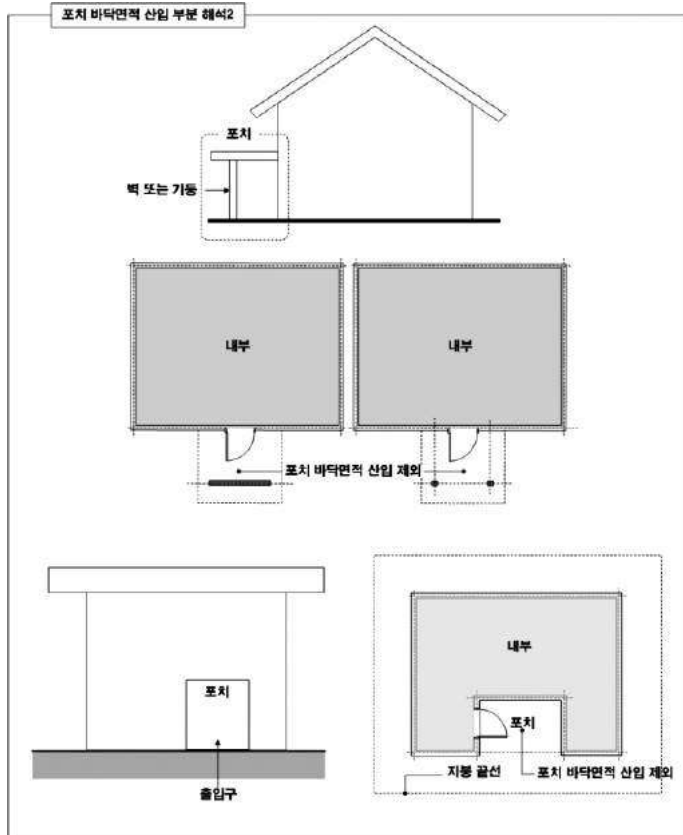
8 ● 포치

건축물 본체에서 돌출되어 부가적으로 설치된 지붕구조물로서 출입구나 현관용으로 사용되는 시설물(이하, 포치)의 바닥면적 산입여부에 관해서 「건축법」에서는 적극적으로 규정되어 있지는 않으나, 바닥면적의 산입은 원칙적으로 구획으로 둘러싸인 부분, 즉 실내공간의 바닥면적산정을 원칙으로 규정하고 있으므로 포치의 경우 원칙적으로 바닥면적 산입에서 제외한다고 해석하는 것이 타당할 것이다. 그러나 포치부분을 셔터, 문, 울타리를 상설하는 등 적극적 혹은 소극적으로 막아 내부용으로 사용하는 경우에는 외부 출입공간으로만 해석할 수 없으므로 바닥면적에 산입되어야 한다고 보는 것이 타당할 것이다.

포치는 건축계획에 따라 외부로 돌출할 수도 있고, 건축물 안으로 들어가 형성될 수도 있다. 또한 건축물 외부로 돌출될 경우 지붕구조물을 지지하는 기둥이나 벽이 형성될 수도 있고, 건축물 안으로 들어서서 포치가 형성되는 경우 그 깊이에 따라 면적 전체를 제외할 것인지 등은 건축기준적용의 투명성 및 형평성을 기하기 위해 기준마련이 요구된다.



포치의 바닥면적 산입 해석 사례1 ©이재인



포치의 바닥면적 산입 해석 사례2 ©이재인

제14장 ● 건축면적

건축물을 건축하기 위한 토지사용권(소유권)에 있어 「건축법」과 「민법」은 접점을 이루고 있다. 만약 「민법」에서 규정하고 있는 대로 도시에 건축물을 건축한다면(※건축법의 개념과 범위 중 이웃관계 규정으로 접점이 있는 건축법과 민법의 '민법상의 건축가능 범위' 참고) 도시는 그야말로 빌딩의 숲을 이루게 될 것이다. 그렇게 되면 도시의 거리는 조금의 햇빛도 비치지 않게 될 것이며, 1년 내내 빌딩이 드리운 영구 그림자 도시가 되어있을 것이다.



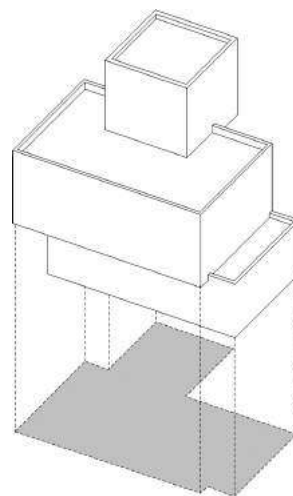
도시의 평면적 밀도

왼쪽) 맨하튼 <출처: (CC BY-SA) Patrick Theiner@Wikimedia Commons>

오른쪽) 파리 <출처: (CC BY) Taxiarchos228, cropped and modified by Poke2001@Wikimedia Commons>

그래서 국토계획법에서는 대지면적에 대해 건축물이 드리울 수 있는 그림자면적(건폐율)에 대한 최대한의 범위를 규정하고 있다. 건폐율 규정은 대지에 최소한의 공지를 확보하여 도시 공간에 일조, 채광, 통풍을 할 수 있도록 하여 도시의 환경적 안전을 도모하는 한편, 화재 시 건축물 연소 방지와 소방 활동 및 이용자들의 피난을 용이하게 하는 피난안전뿐만 아니라 인접한 건축물로의 화재 확산 방지의 목적이 있다. 결국 건폐율 규정은 도시의 평면적인 밀도를 조절하여 쾌적한 도시생활 환경을 구현해 나아가는 중요한 수단이다.

건폐율은 대지에 건축물이 드리울 수 있는 그림자면적(수평투영면적)에 의해 산정되는데, 이를 건축면적이라 한다. 얼핏 바닥면적과 동일한 개념으로 이해될 수 있으나, 바닥면적은 건축

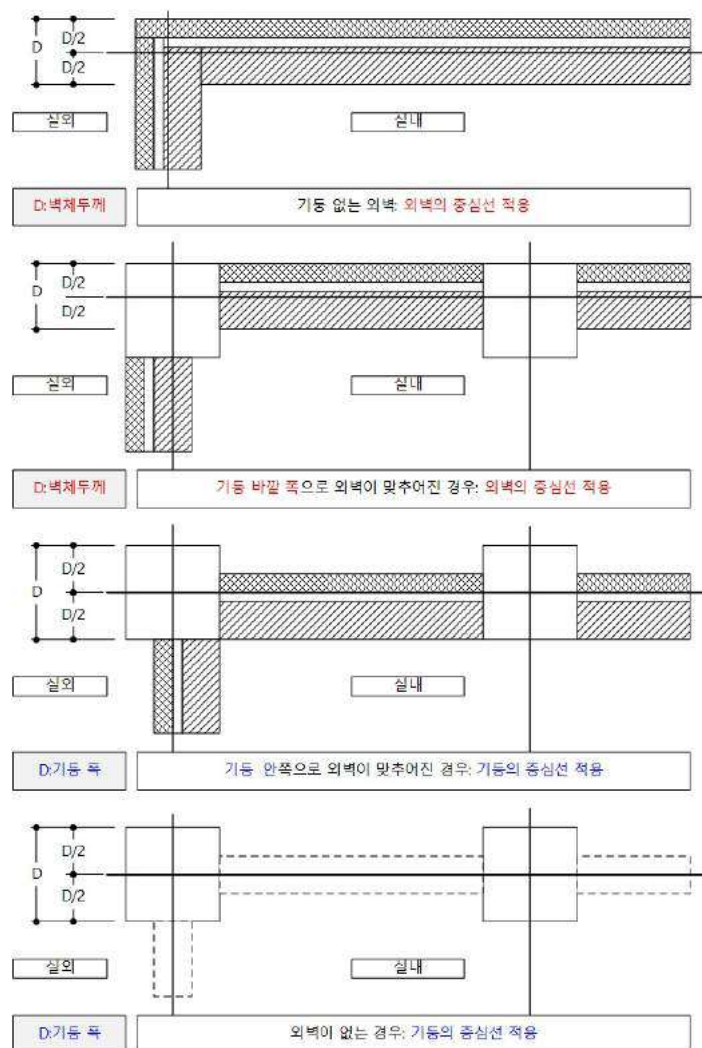


건축면적의 개념 ©이재인

물의 각 층(지상층 및 지하층)에 대한 수평투영면적인 반면, 건축면적은 지상층 부분의 건축물 전체에 대한 수평투영면적이다.

1 ● 건축면적(Building area)

「건축법」에서는 바닥면적과 연면적 외에 건축물의 건축면적 산정에 대한 기준을 정하고 있다. 바닥면적과 연면적은 용적률(지상층 연면적/대지면적 X 100) 산정의 기준이 되며, 건축면적은 건폐율(건축면적/대지면적 X 100) 산정의 기준이 된다. 건축면적은 대지를 덮고 있는 건축물의 그림자에 대한 면적으로, 바닥면적과 같이 건축물의 외벽이나 기둥의 중심선을 기준으로 건축면적을 산정한다.

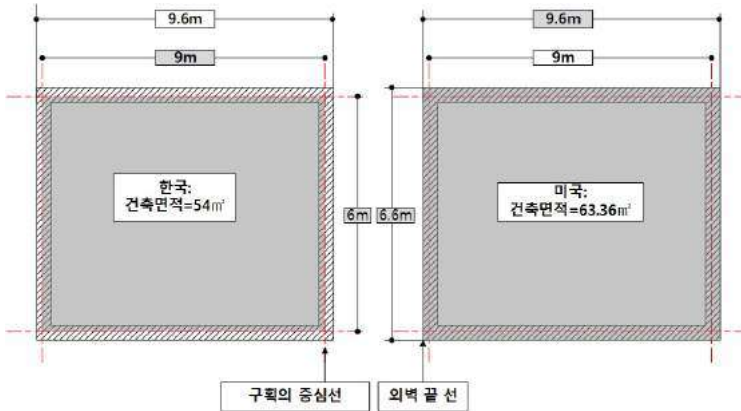


건축면적 산정시 구획의 중심선 개념 평면도 ©이재민

건축면적이란 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적이다.

<「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호>

반면, 미국의 경우 건축면적 산정은 건축물의 외벽으로 둘러싸인 부분을 기준으로 한다.

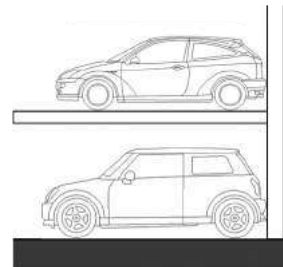


한국과 미국의 건축면적 산정 기준 차이 ©이재인

건축면적은 건축물의 면적이다. 「건축법」에서 건축물과 공작물을 모두 규정하고 있는데, 면적산정 기준은 건축물에 국한하여 규정하고 있다. 즉, 건축물에 준하여 관리하는 ‘공작물’(※건축물 중 건축물에 준하여 관리하는 공작물 참고)에 관해서는 면적 산정 기준을 제시하고 있지 않고 있다. 「건축법」에서 건축물은 ‘건축한다’고 하고 공작물은 ‘축조한다’고 구분하고 있고, 건축면적은 건축물을 대상으로 한다고 규정하고 있으므로 엄밀하게 공작물의 축조면적은 「건축법」으로 산정할 수 없다. 다만, 공작물은 건축법에 근거가 없이 암묵적으로 건축물에 준하는 기준으로 산정하고 있다.

일본의 경우는 ‘축조면적’(「건축기준법 시행령」 제2조 제1항 제5호)을 공작물의 수평투영면적으로 한다고 규정하고 있다. 다만, 공작물인 기계식 주차장의 경우에는 축조면적을 1대당 15㎡으로 산정하고 있다.

1. 축조면적은 공작물의 수평투영면적
2. 공작물인 기계식 주차장 축조면적 : 1대당 15㎡



일본 「건축기준법」상 공작물인 기계식 주차장 축조면적 산정 기준 ©이재인

우리나라에서 공작물의 축조면적은 어떤 기준으로 산정할까? 우리나라의 기계식 주차장 중 높이 8m(위험을 방지하기 위한

난간의 높이는 제외) 이하 및 철골 조립식 주차장(바닥면이 조립식이 아닌 것을 포함)으로서 외벽이 없는 경우는 공작물이다(「건축법 시행령」 제118조 제1항 제8호). 이때 공작물인 이 기계식 주차장의 축조면적은 엄밀하게 「건축법」으로 산정할 수 없다. 왜냐하면 「건축법」에서 이르는 건축면적, 바닥면적, 연면적의 산정

기준 모두는 '건축물'의 면적을 의미하기 때문이다. 단지 암묵적으로 공작물을 건축물처럼 구획의 중심선으로 면적을 산정하고 있다. 이런 공작물에 대한 '축조면적'의 규정 미비는 「건축법」에서 놓치고 있는 부분이라 하겠다.

2 ● 건축물에 부가된 돌출 시설물(차양, 발코니 등)과 지붕의 건축면적 산정방법

건축면적은 건축물 외벽(기둥) 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영(그림자)면적이다. 차양(출입구의 캐노피), 발코니 및 건축물에 딸린 시설물 등의 돌출 부분과 지붕 부분은 건축면적 산정에 혼란이 생길 수 있으므로 그 기준을 명확히 하고 있다.

발코니는 증축하여 추후 거실로 사용할 수 있으므로 건축면적에 모두 산입한다.

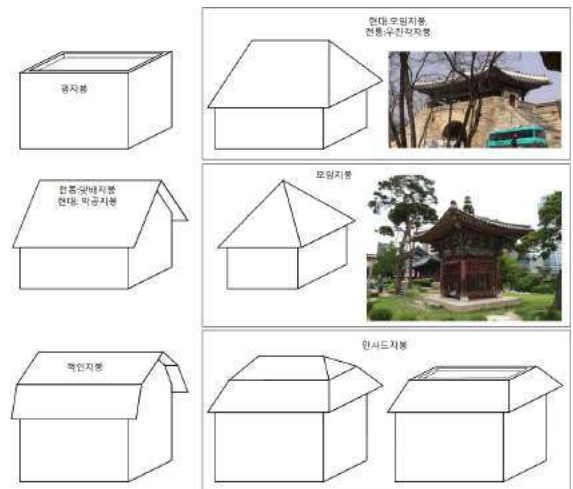
출입구 상부에 설치된 차양(캐노피)의 경우는 캐노피 그림자 끝 선에서 1m 후퇴하여 건축면적에 산입한다.

건축물에 부가된 지붕이 평지붕일 경우는 적용에 혼란이 없지만, 평지붕이 아닌 경우에 지붕의 그림자면적을 건축면적에 모두 포함시키면 실상 사용하지도 못하는 처마공간이 건축면적에 포함되고 지붕이 커지면 건축면적이 함께 늘어나게 된다. 그래서, 평지붕이 아닌 경우는 구분하여 규정하고 있다.

「건축법」에서는 평지붕이 아닌 경우 지붕 그림자 끝에서 1m를 후퇴한 면적만큼을 건축면적에 포함하도록 규정하고 있다. 한옥의 경우는 입면 비례 측면이나 일조의 문제 등으로 현대 건축물에 비해서 처마가 좀 더 길 수 있다. 따라서 한옥의 경우는 일반 건축물에 비해 건축면적 산정

의 인센티브를 주어 처마 그림자 끝에서 2m를 후퇴한 면적을 건축면적으로 한다.

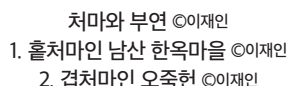
전통건축물의 지붕을 올려다보면 기와를 바치고 있는 서까래가 보인다. 이 서까래가 1단인 경우도 있고 2단인 경우도 있다. 서까래가 하나인 지붕을 (홀)처마라고 부르고, 서까래가 2단을 형성하고 있는 경우를 (겹)처마라고 부른다. 겹처마인 경우 하나는 '서까래' 또 다른 하나는 구분하여 '부연'이라고 부른다. 즉, '부연'이라는 용어는 겹처마가 있는 한옥 지붕에 사용하는 용어이고, 부연이 있다는 것은 겹처마임을 의미하므로 홀처마에 비하여 지붕(처마)이 좀 더 길다는 것을 예측할 수 있다.



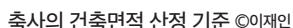
지붕의 유형과 명칭 ©이재인

1. 우진각지붕의 경복궁 신문문 ©이재인

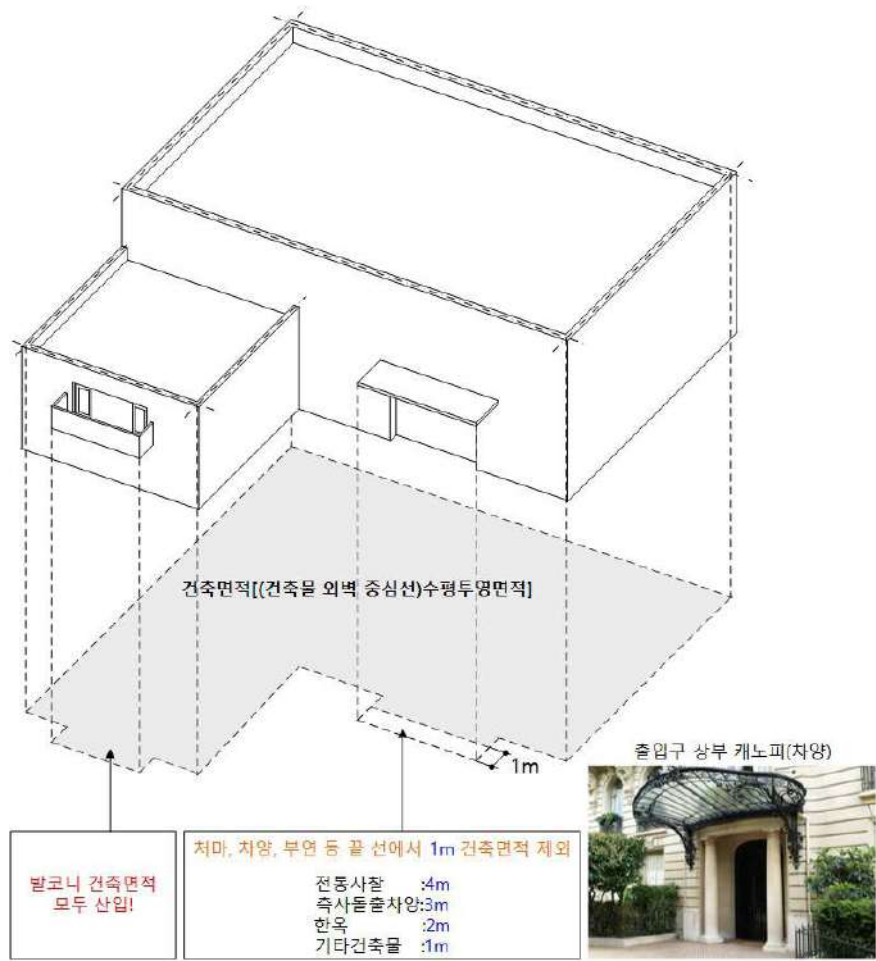
2. 모임지붕(사모지붕)의 봉은사 범종각 ©이재인



1. 남산 한옥마을의 한옥 ©이재인
2. 산청 대원사 ©이재인



그림으로 이해하는 건축법



건축면적 산정의 기준 ©이재인
캐노피 <출처: Cambridge 2000 Gallery>

제15장 ● 건축면적 산정의 예외

건축면적이란 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호)으로, 지상층 부분에 대한 건축물 전체의 수평투영면적이다.

그렇다면 구조물이 지상층에 조금이라도 속해 있다면 건축면적에 모두 포함되는 것일까? 예를 들어 일반적으로 건축물의 1층 바닥은 외부 바닥면보다는 조금 높기 때문에 보통 한두 단 정도의 계단을 통해 1층으로 진입한다. 이때 이 진입 계단은 건축면적에 포함해야 하는 것일까? 만약 이 진입 계단 정도는 건축면적에 포함되지 않을 것이라고 생각한다면, 어느 정도의 높이부터가 건축면적에 포함되는 지상으로서 적당할까?

그리고, 개인 소유의 땅에 건축물을 건축하면서 일부분에 일반 사람들이 걸어 다닐 수 있는 보행자 전용 도로(pedestrian mall)나 차량이 다닐 수 있도록 공공 공간을 건축한 경우 건축면적은 어떻게 산정해야 할까?



네덜란드 헤이그에 있는 일반인들이 통행할 수 있도록 설치된 보행자 전용 도로

<출처: (CC BY-SA) Demeester@Wikimedia Commons>

1 ● 건축면적 산정의 제외부분

건축면적은 건축물의 수평투영면적이다. 「건축법」에서 '건축물'이란 건축물에 딸린 시설물도 건축물로 간주하므로(「건축법」 제2조 제1항 제2호, ※건축물 참고), 외부 계단 등도 건축물로 판단하여 건축면적에 포함한다. 다만, 공공의 이용에 제공된 공간이나 지하층 출입에 필수불가결한 돌출 부분은 건축면적의 산입(算入)에서 제외한다.

건축면적 산정에서 면적을 제외하는 규정은 6가지로 요약할 수 있다.

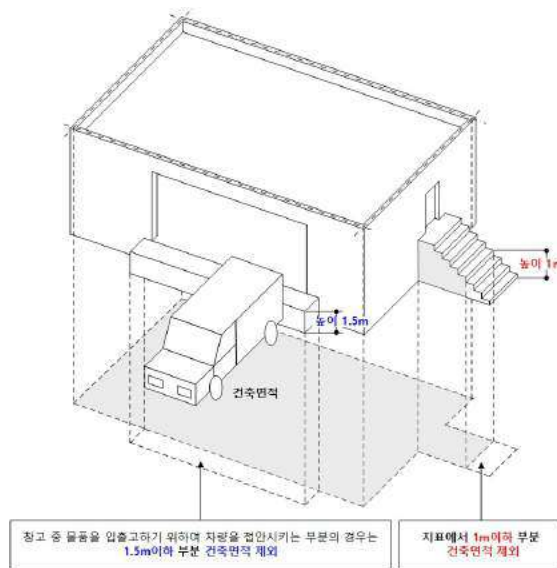
건축면적 제외 부분

- 1) 지표면으로부터 1m이하 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안 시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5m 이하에 있는 부분)
- 2) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로
- 3) 지하주차장의 경사로
- 4) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분)
- 5) 생활폐기물 보관함(음식물쓰레기, 의류 등의 수거함)
- 6) 기타 건축 관계법 개정으로 옥외 피난계단, 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단, 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장 및 가족사육시설을 설치하게 되어 「건축법」에 따른 견폐울 기준에 적합하지 않게 된 경우

각각의 항목별로 자세하게 살펴보면 다음과 같다.

가.

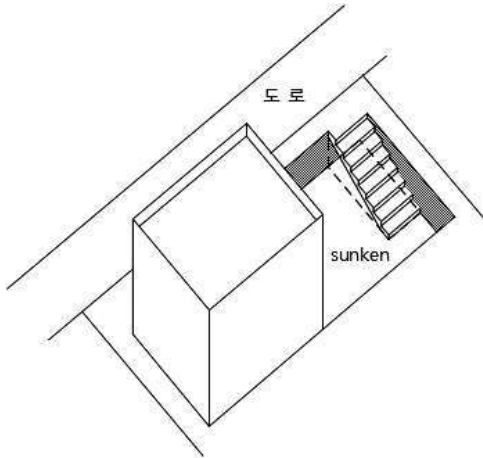
시설물의 높이가 1m 이하인 부분은 건축면적에 포함하지 않고 1m 초과 부분만 건축면적에 포함한다. 또한 대규모 마트와 같이 대형 물류창고나 매장은 물품의 반출입을 위한 차량 접안 부분이 필요하다. 대형 트럭이 접안하기 위해서는 1.5m 정도가 필요하다고 감안하여, 창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분은 지표면으로부터 1.5m 이하에 있는 부분을 건축면적에서 제외한다.



건축면적 산정의 제외: 지표 1m이하 또는 물품 출입고를 위한 차량 접안 부분 1.5m이하 ©이재인

건축물의 외부에 설치하는 옥외 계단의 건축면적 산정은 「건축법」에서 명확한 규정이 없어 논란의 여지가 있다. 다만, 우리 주변에 있는 건축물 중 열린 지하공간(썬큰, sunken)으로 오르내릴 수 있도록 건축물과 분리된 독립 계단이 있다. 이 경우는 건축면적에 산입하지 않는다. 여기서는 계단의 높이에 초점을 맞추기보다는 썬큰 계단이 주로 공공이 사용한다는 점에 초점을 맞춘다. 「건축법」에서 공중(公衆)이 사용하는 필로티(pilots)의 경우 바닥면적에서 제외시키는 것과 같은 취지로 해석할 수 있다. 때문에 썬큰 계단은 높이와 무관하게 건축면적에서 제외한다.

「건축법」의 궁극적인 목적은 공공복리 증진이다. 따라서 「건축법」은 공중이 이용하는 목적이란 법 적용에 있어 관대하다(※바닥면적 중 필로티 참고). 이는 썬큰 계단의 경우처럼 건축면적 산정에 있어서도 동일하게 적용된다.



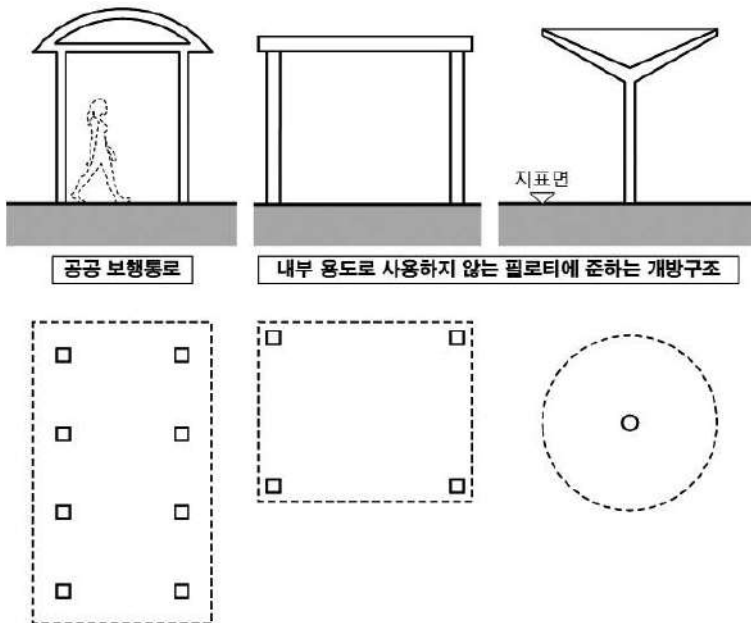
건축면적 산정의 제외:
외부 독립 썬크(sunken) 계단 ©이재인



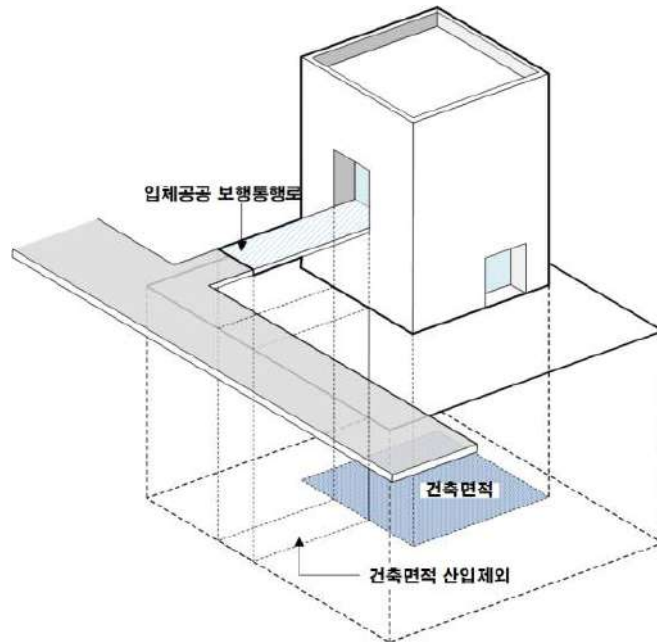
록펠러 센터 맥그로-힐 빌딩의 썬크 플라자
<출처: Wikimedia Commons>

나.

건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로는 건축면적 산정에서 제외한다.



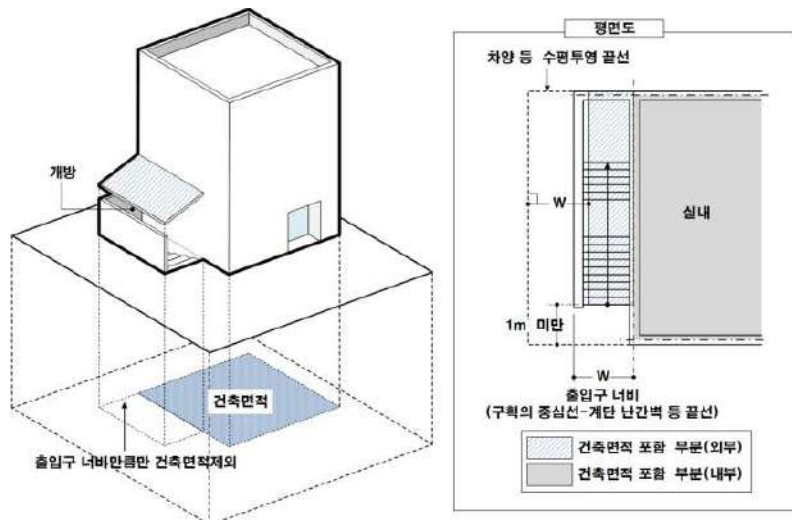
바닥면적에서 제외되는 공공보행통로 등 ©이재인



입체 공공보행통로 건축면적 산입제외 ©이재인

다. 라.

차량이나 사람들이 지하로 출입할 때 이용상 필수불가결하게 설치되는 구조물의 건축면적은 제외한다. 이 경우 지하출입 계단의 상부 캐노피는 출구보다 크면 건축면적에 산입되며, 출구 크기와 동일할 때는 건축면적에서 제외하도록 규정하고 있다.



* 난간 벽 또는 난간과 차양은 기둥 등으로 받치거나 일체화 할 수 없고, 난간 벽 등이 차양과 일체화 되어 개방성을 확보 하지 않은 경우 난간 벽 등을 구획으로 보아 건축면적에 모두 포함한다.

건축물 외부 지하층 출입구 상부, 지하주차장의 경사로 상부 차양 등 ©이재인

마. 바.

생활폐기물 보관함과 건축 관계법 개정으로 「건축법」에 따른 건폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우는 건축면적에 산입하지 않는다. 이는 바닥면적 산정에서 예외를 두는 내용과 동일하다(※바닥면적 산정의 예외 참고).

2 ● 3가지 특수한 건축물의 건축면적 산정 방법

모든 법은 일반적이고 평균적인 상황을 상정하여 만든다. 그러나 모든 일이 그러하듯 예외적이고 특수한 상황이 생기기 마련이다. 건축면적 산정에서도 과거에는 없었던 시설들의 건축면적을 고려해야 하는 상황들이 있다. 첫째, 태양열 주택처럼 이를 활성화할 목적으로 건축면적 산정의 인센티브를 주는 경우이다. 둘째, 외단열공법(※바닥면적 산정의 예외 중 외단열공법으로 건축된 건축물 참고)처럼 마감재가 견고하지 않아 이를 구조벽체로 인식하기 어려운 경우이다. 셋째, 사회의 변화에 따라 대형 물류 창고시설 등의 발생 경우이다. 그래서 「건축법」에서는 3가지 예외적인 건축면적 산정의 기준을 제시하고 있는데(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호 나목 및 동법 시행규칙 제43조), 이 규정들은 정책의 변화나 기술의 발달 등에 의해 언제든지 바뀔 여지가 있는 규정이라 할 수 있다.

3가지 특수한 건축물

- 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택
- 창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 않는 구조로 설치된 돌출차양
- 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물

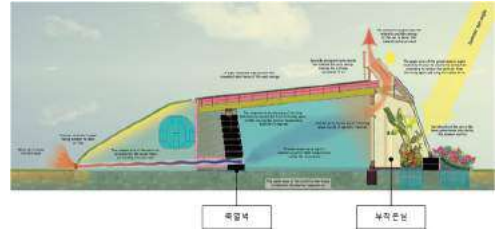
가와 나 건축물의 건축면적은 건축물의 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 한다(※바닥면적 산정의 예외 중 외단열공법으로 건축된 건축물의 ‘외단열공법으로 건축할 경우 내측 내력벽 두께의 중심선으로 바닥면적 산정’ 이미지 참고).

가에서 ‘태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택’이란 자연형 태양열 주택(passive solar house)만으로 한정한다. 자연형 태양열 방식(직접획득형, 축열벽형, 부차온실형)을 사용하는 주택은 일반 주택에 비해 단열 두께가 두껍다는 점을 고려하고, 태양열 주택을 장려한다는 의미에서 건축면적 산정의 인센티브를 주는 규정이다.

1차 오일쇼크 직후인 1974년부터 우리나라에서는 에너지 절약 운동이 시작되었고, 약 10년 후부터는 에너지 절약운동이 정책적인 지원을 받으며 활성화되었다. 이 시기에 건축법에서는 에너지 절약과 관련하여 태양열 주택에 대해 건축면적 산정 인센티브 규정이 1985.8.16. 「건축법 시행령」 일부 개정을 통하여 도입되었다.



뉴멕시코 타오스(Taos)의 자연형 태양열 주택 'Earthship'
 <출처: (CC BY-SA) Biodiesel33@Wikimedia Commons>



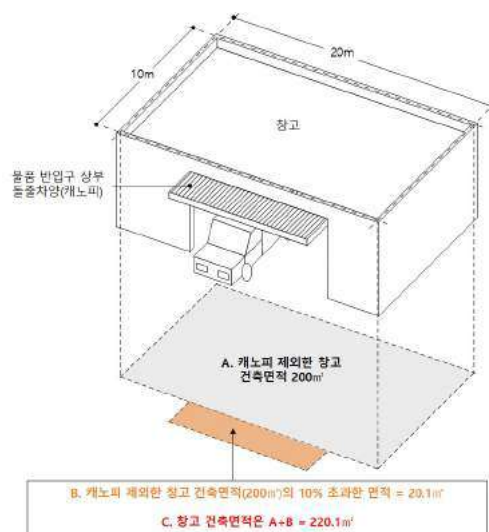
태양열 주택의 단면도
 <출처: (CC BY-SA) Amzi Smith@Wikimedia Commons>

다는 물류창고 등에서 물품을 입출고하는 상부에 캔틸레버(cantilever) 구조(차양을 받치는 기둥 없는 구조)의 돌출 차양(캐노피)이 있는 경우는 건축면적에 산입하는 캐노피의 건축면적은 다음 두 개의 값 중 작은 값으로 산정한다.

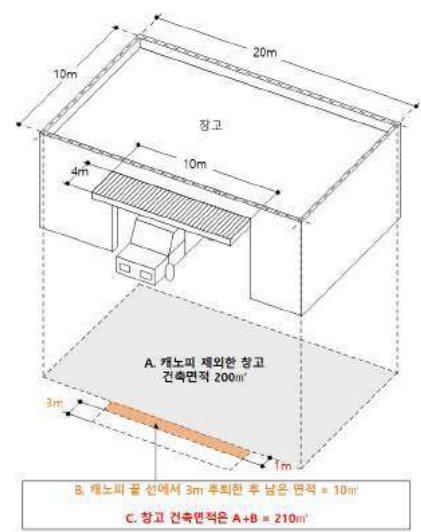
- 1) 돌출 차양을 제외한 창고 건축면적의 10%를 초과하는 면적
- 2) 돌출 차양 끝부분으로부터 수평거리 3m 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적

예를 들어, 가로와 세로가 각각 20m, 10m이고, 캐노피가 가로, 세로 각각 10m, 4m인 창고가 있을 경우 건축면적은 우선 '1'에서처럼 캐노피를 제외한 창고의 건축면적(200㎡)을 산정한다. 창고의 건축면적 10%(20㎡)를 초과한 면적(20.1㎡부터이다)이 건축면적에 포함되는 캐노피 면적이다.

다음은 '2'에 따라 한 번 더 계산을 한다. 캐노피 끝부분으로부터 수평거리 3m 후퇴한 선의 나머지 부분 면적(가로, 세로 각각 10m, 1m)이 건축면적에 포함되는 부분이므로 10㎡이다.



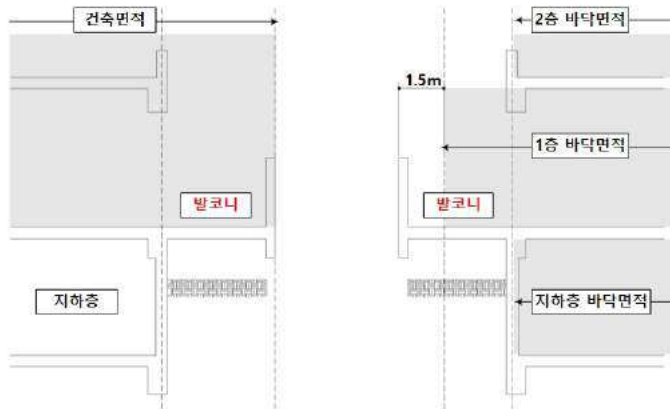
창고 건축면적의 10%를 초과하는 면적에 의한 건축면적 계산
 ©이재인



돌출 차양 끝부분으로부터 수평거리 3m 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적
 ©이재인

따라서 캐노피 건축면적은 '1'은 20.1m^2 이고 '나'는 10m^2 이므로 이 중 작은 값인 10m^2 이 창고의 건축면적에 포함되는 캐노피의 건축면적이다. 결국 창고의 건축면적은 창고 건축면적(200m^2)에 '1'과 '2' 중 작은 값의 캐노피 건축면적(10m^2)을 합한 값인 210m^2 으로 산정된다.

「건축법」에서는 건축면적과 바닥면적 및 연면적의 산정 기준을 규정하고 있다. 이들 면적 산정 기준은 구획의 중심선의 수평투영면적으로 하고 있다는 공통점을 가지고 있는데, 발코니 면적 산정에서 큰 차이를 보인다. 건축면적을 산정할 때는 발코니 면적을 모두 포함하는 반면, 바닥면적을 산정할 때는 발코니 끝선에서 1.5m 후퇴한 부분 면적부터 바닥면적으로 산정한다.



발코니에서 건축면적과 바닥면적 산정의 차이 ©이재민

제16장 ● 건폐율 및 용적률

건축 비용 문제를 제외하면 건축을 희망하는 사람들은 보유한 땅에 어느 정도의 규모로 건축물을 건축할 수 있을지가 최대의 관심사일 것이다. 어느 정도라는 것은 건축물의 면적 규모와 함께 몇 층까지 지을 수 있는지 등의 건축 가능한 층수 규모에 대한 관심일 것이다. 이러한 최대 건축 가능 규모는 국토계획법에서 규정하고 있는 최대 건폐율과 용적률에 의해서 정해지며, 「건축법」에서는 이들 건폐율과 용적률의 산정 방식 및 기준을 정하고 있다.

건축사의 정확한 설계 이전에 개략적으로 건축 가능 규모를 가늠해 볼 수 있는데, 이를 위해서는 땅에 대한 정보(지역·지구)를 우선 알아야 한다. 땅에 대한 정보는 토지이용계획 열람을 통해 알 수 있는데, 이는 토지이용규제정보시스템(LURIS: Land Use Regulation Information System)을 활용하면 된다.

토지이용계획 열람 등을 통해 기본적인 대지 정보가 수집되면, 「건축법」에 따른 면적 산정 규정(「건축법 시행령」 제119조)을 적용하여 건폐율과 용적률 등 최대 건축 가능 규모를 산출할 수 있다.



국토교통부의 토지이용규제정보시스템(LURIS)을 활용한 토지이용계획 열람 사례

<출처: luris.molit.go.kr>

1 ● 건폐율(建蔽率, Building-to-Land Ratio)

건폐율이란 대지에 건축물의 그림자가 덮고 있는(building coverage) 비율이다.

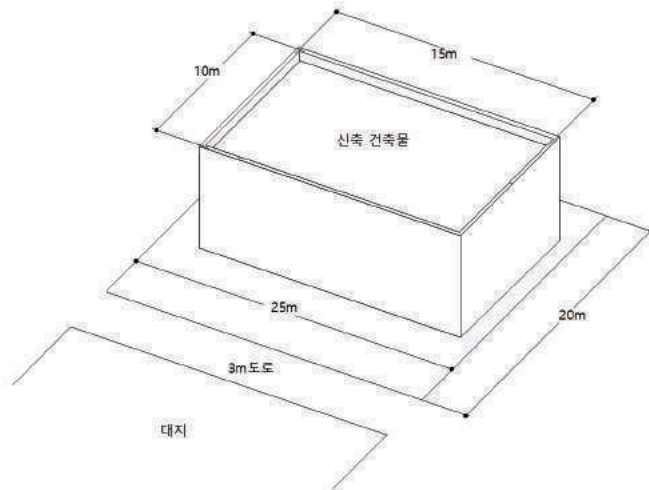
$$\text{건폐율} = \frac{\text{건축면적}}{\text{대지면적}} \times 100$$

국토계획법에서는 토지를 효율적으로 이용하기 위하여 용도지역별로 건폐율에 대해 최대 한도의 범위를 규정하고 있다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 동법 시행령 제84조). 이에 근거하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 자치법규(「도시계획조례」)를 통해 건폐율을 구체적으로 규정한다.

용도지역에 따른 건폐율 최대한도(국토계획법)

용도지역구분			건폐율	
도시지역	주거지역	전용주거지역	제1종 전용주거지역	50% 이하
			제2종 전용주거지역	
		일반주거지역	제1종 일반주거지역	60% 이하
			제2종 일반주거지역	
			제3종 일반주거지역	50% 이하
		준주거지역		70% 이하
	상업지역	중심상업지역		90% 이하
		일반상업지역		80% 이하
		근린상업지역		70% 이하
		유통상업지역		80% 이하
	공업지역	전용공업지역		70% 이하
		일반공업지역		
		준공업지역		
녹지지역	보전녹지지역		20% 이하	
	생산녹지지역			
	자연녹지지역			
관리지역	보건관리지역			
	생산관리지역			
	계획관리지역		40% 이하	
농림지역			20% 이하	
자연환경보전지역				

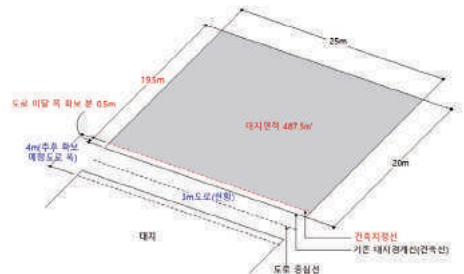
예를 들어 A씨의 대지는 전면도로 폭이 3m이고, 크기는 가로, 세로가 각각 25m, 20m로 토지면적이 500㎡인 땅이다. 용도지역은 제2종 일반주거지역으로 건폐율의 최대 한도는 60% 이하이다. A씨는 가로, 세로가 각각 15m, 10m의 건축물을 신축하고 싶은데 법에서 규정하는 건폐율 한도 범위 안에 드는 것일까?



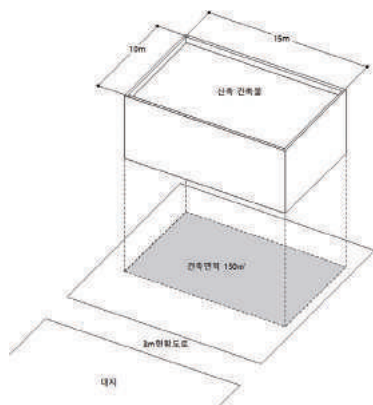
A씨가 희망하는 신축 규모와 대지 현황 ©이재인

건폐율을 산정하기 위해서는 먼저 대지면적과 건축 면적을 구해야 한다.

첫째, 대지면적을 산정해야 한다(※대지면적 산정 참고). A씨의 대지는 3m도로에 접하고 있으므로 「건축법」 상의 접도요건인 4m 도로 폭에 미달한다. 따라서 도로 중심선에서 건너편 대지와 함께 4m도로 폭을 A씨의 토지에서 확보해 주어야 하므로 대지면적은 $19.5\text{m} \times 25\text{m} = 487.5\text{m}^2$ 이다.



A씨의 대지면적 산정 ©이재인



A씨의 대지면적 산정 ©이재인

둘째, 건축을 희망하는 신축 건축물의 건축면적을 산정하여야 한다. 가로, 세로 각각 15m, 10m 크기의 건축물을 건축하기를 희망하므로 건축면적은 $15\text{m} \times 10\text{m} = 150\text{m}^2$ 이다.

셋째, 건폐율 계산한다. 건폐율 공식에 의해 산정을 하면 건축면적(150m^2) / 대지면적(487.5m^2) $\times 100 \approx 30.77\%$ 이다. 따라서 법에서 규정하고 있는 건폐율의 최대 한도 60% 이하이므로 A씨는 건폐율 규정에 적합한 건축물을 건축하게 되는 것이다.

만약 A씨가 법에서 규정한 최대 건폐율 60%로 건축물을 건축하고 싶다면, 얼마만큼 건축하였을 때 건폐율 60%로 건축하는 것일까? 대지면적 산정은 변함이 없으므로 대지면적

(487.5m^2) $\times$ 최대 건폐율(60%) = 292.5m^2 (최대 건축면적)까지 건축할 수 있다. 즉, 가로, 세로 각각 17m정도 크기의 건축물을 건축할 수 있다는 계산이 도출된다.

$$\text{최대 건축면적} = \text{대지면적} \times \text{최대 허용 건폐율}$$

이러한 계산 과정에서 알 수 있듯이 건폐율은 평면적인 규모를 가늠할 수 있을 뿐 전체 건축물의 면적(연면적)이나 층수 등의 입체적인 규모는 알 수 없다. 건축물의 입체적인 규모를 가늠할 수 있는 것은 용적률이다.

2 ● 용적률(Floor Area Ratio)

바닥면적이나 연면적은 그 자체로도 「건축법」 적용을 위한 기준으로 작용하기도 하지만, 용적률 산정의 기준이라는 중요한 의미가 있다.

국토계획법에서는 토지를 효율적으로 이용하기 위하여 용도지역별로 용적률에 대해 최대 한도의 범위를 규정하고 있다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 동법 시행령 제85조). 이에 근거하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 자치법규(「도시계획조례」)를 통해 용적률을 구체적으로 규정한다. 조례로 용적률을 규정할 때는 관할 구역의 면적, 인구 규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 규정한다. 따라서 건축물의 건축에 있어서 용적률의 실제적 적용 기준은 「도시계획조례」이다.

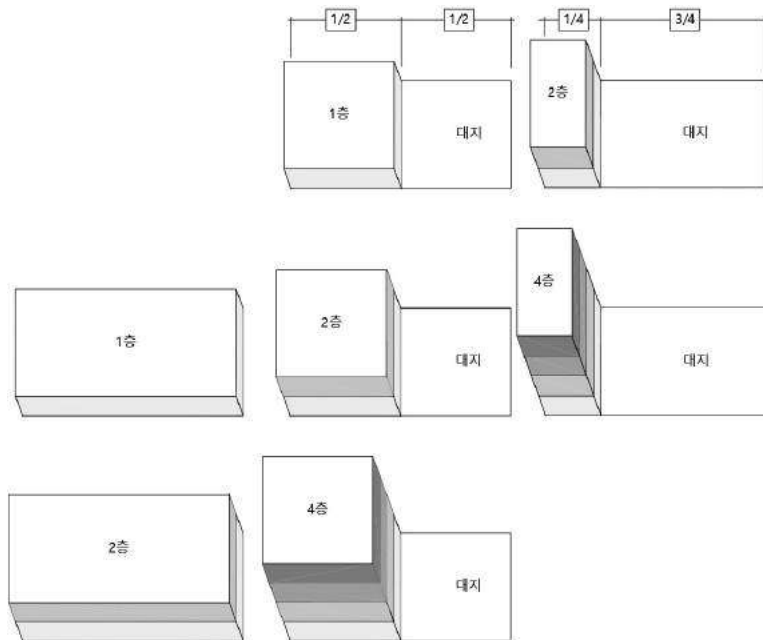
용도지역에 따른 건폐율 최대한도(국토계획법)

용도지역구분			건폐율
도시지역	주거지역	전용주거지역	제1종 전용주거지역 50% 이하
			제2종 전용주거지역
		일반주거지역	제1종 일반주거지역 60% 이하
			제2종 일반주거지역
			제3종 일반주거지역 50% 이하
		준주거지역	70% 이하
	상업지역	중심상업지역	90% 이하
		일반상업지역	80% 이하
		근린상업지역	70% 이하
		유통상업지역	80% 이하
	공업지역	전용공업지역	70% 이하
		일반공업지역	
		준공업지역	

도시지역	녹지지역	보전녹지지역	20% 이하
		생산녹지지역	
		자연녹지지역	
관리지역	보건관리지역		
	생산관리지역		
	계획관리지역		40% 이하
농림지역			20% 이하
자연환경보전지역			

용적률은 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계)의 비율로 산정된다(「건축법」 제56조). 국토계획법에서 용적률의 최대 한도를 규정하는 것은 지상 부분 토지의 적정 이용밀도를 규정하기 위함이다. 따라서 용적률 산정시 연면적은 지상층 부분의 면적이나 사람들의 상시적인 거주성이 없는 공간의 면적은 제외한다(이하, 용적률 산정에 관여하는 연면적은 편의상 '지상층 연면적3')이라고 부르기로 한다).

$$\text{용적률} = \frac{\text{지상층 연면적}}{\text{대지면적}} \times 100$$



용적률의 개념 ©이재인

땅에 건축물을 건축할 경우 최대 건축 가능 규모는 국토계획법에서 규정하고 있는 최대 건폐율과 용적률에 의해서 정해지며, 「건축법」에서 건폐율과 용적률의 산정 방식 및 기준을 정하고 있다. 건폐율과 용적률을 기준으로 보유한 땅을 최대한 활용하여 건축할 때 개략적인 건축물의 면적과 층수의 산정 과정은 다음과 같다.

개략적인 최대 건축 가능 규모 검토를 위한 process

1. 기본 정보 확인 단계

- ① 토지이용계획 열람(<http://luris.molit.go.kr/>) 을 통해 대지면적과 지역지구 등 지정여부 확인
- ② 자치조례(시,군,구 홈페이지, 「도시계획조례」)에서 지역·지구에 따른 건폐율 및 용적률 최대 한도 확인

2. 「건축법」에 따른 대지면적 산정 및 건축가능 규모 산정

- ① 건축 가능한 대지면적 산정 <「건축법 시행령」 제119조 제1항 제1호>
- ② 최대 건축면적 산정: ①번에서 산정된 대지면적 × 최대 허용 건폐율
- ③ 최대 지상층 연면적 산정: ①번에서 산정된 대지면적 × 최대 허용 용적률
- ④ 최대 층수 산정: ③/②

예를 들어 B씨는 근린생활시설을 건축하고 싶어 한다. B씨 땅의 토지이용계획을 열람해보니 제2종 일반주거지역이고, 토지면적이 500㎡이며 전면도로 폭이 4m이다. 또한 B씨의 대지 주소는 00시에 위치하며, 00시의 홈페이지에서 「도시계획조례」를 확인해보니 제2종 주거지역의 최대 허용 건폐율은 50%이고 용적률 200%였다.

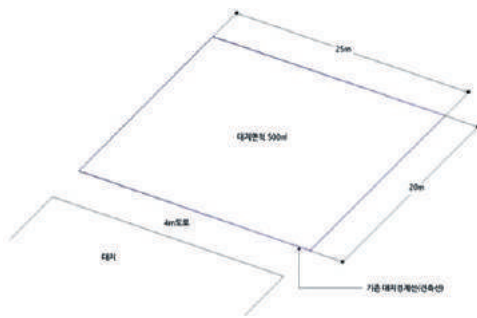
건폐율과 용적률이 확인되면 다음은 「건축법」을 적용할 차례다.

첫째, 먼저 토지이용계획 상의 면적에서 건축 가능한 대지면적을 산정하여야 한다(※대지면적 산정 참고). B씨의 대지는 전면도로 폭이 4m이므로 「건축법」에서 규정하는 접도요건을 갖추었다. 따라서 도로 미달 폭 확보 등으로 토지면적에서 제외할 부분 없이 전체를 대지면적(500㎡)으로 하여 건축 규모를 검토할 수 있다. 단, 연면적이 2,000㎡ 이상인 경우는 도로 폭 6m를 확보해야 하므로 이 경우는(※접도요건 중 '대지접도(연면적 2천㎡ 이상)' 이미지 참조) 도로 폭 6m확보분을 제외하여 대지면적 산정을 다시 해야 한다.

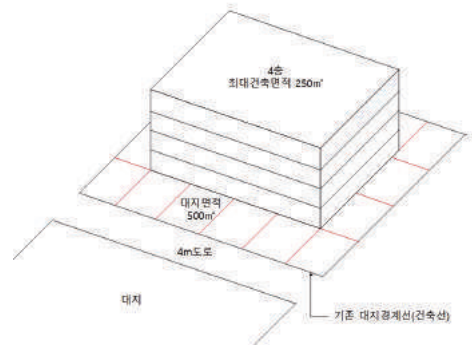
둘째, 최대 건축면적을 산정할 차례로, 이는 산정된 대지면적(500㎡) × 조례 상의 건폐율(50%)로 구할 수 있다. 따라서 최대 건축면적은 250㎡이다.

셋째, 최대 지상층 연면적은 대지면적(500㎡) × 조례 상의 용적률(200%) = 1,000㎡ 이다.

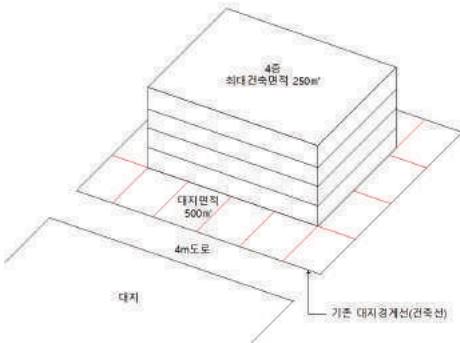
넷째, 마지막으로 최대 층수는 1,000㎡ / 250㎡ = 4층이 된다.



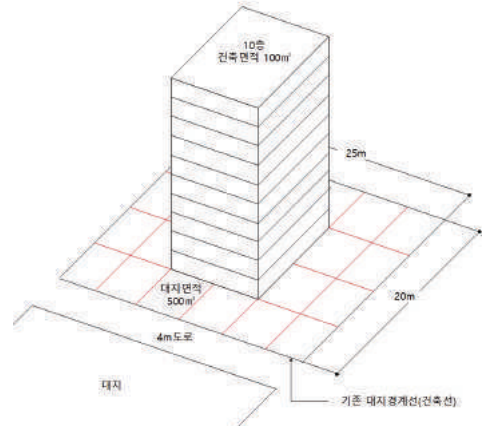
B씨의 대지 현황 ©이재인



최대 연면적 1,000㎡, 최대 건축면적 250㎡
건축 시 4층까지 건축 가능 ©이재인



최대 연면적 1,000㎡, 최대 건축면적 200㎡
건축 시 5층까지 건축 가능 ©이재인



최대 연면적 1,000㎡, 최대 건축면적 100㎡
건축 시 10층까지 건축 가능 ©이재인

이런 개략적인 산술식으로 최대 건축면적(250㎡), 지상층 최대 연면적(1,000㎡), 최대 층수(4층)를 산출했다. 여기서 최대 4층까지 건축할 수 있다는 말은 최대 건축면적인 250㎡를 유지한다는 전제를 가지고 있다. 그래서, 건축면적을 200㎡로 한다면 건축물은 5층까지 지을 수 있고, 건축면적을 100㎡로 한다면 10층까지 지을 수 있다는 의미이다.

구해진 최대 건축면적과 지상층 최대 연면적은 그 이상으로는 건축될 수 없지만, 층수는 건축면적을 얼마로 하는가에 따라 지상층 최대 연면적 범위를 조정하면서 더 높게 건축할 수 있다.

4 ● 용적을 산정을 위한 지상층 연면적(Total Floor Area)

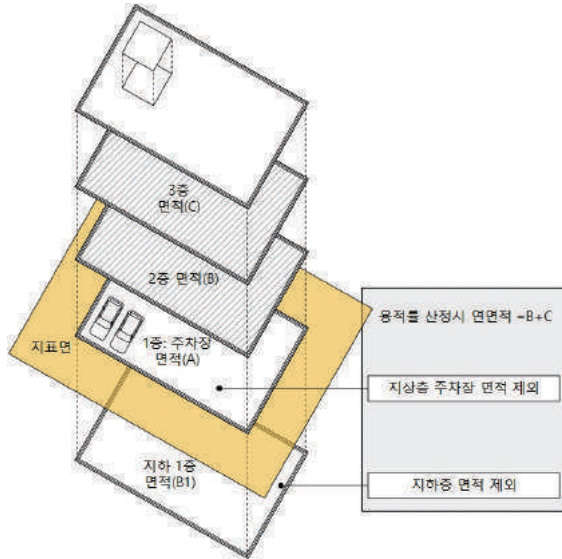
건폐율이 도시의 평면적 밀도를 관리하기 위한 규제 수단이라면, 용적률은 도시의 입체적 밀도를 관리하기 위한 수단이다. 여기서 밀도란 건축물의 물리적 밀도 및 사람들의 거주성 밀도를 동시에 함의한다. 따라서 지하층처럼 지상 건축물의 물리적 밀도에 영향을 주지 않는 부분은 용적률을 산정할 때 면적에서 제외하는 것이며, 주차장, 피난안전구역 및 대피공간은 사람들의 거주성이 없는

공간이므로 용적을 산정을 위한 연면적에서 제외한다.

그런데, 이때 연면적은 「건축법」에서 규정하고 있는 '각 층 바닥면적의 합'으로서의 연면적과는 다르며 다음 4가지의 면적은 용적을 산정을 위한 연면적에서 제외한다.

지하층의 면적

지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적



용적을 산정시 제외되는 부분: 지하층 면적과 지상 주차장 면적 ©이재인

초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역(shelter safety zone)(「건축법 시행령」 제34조제3항 및 제4항)의 면적

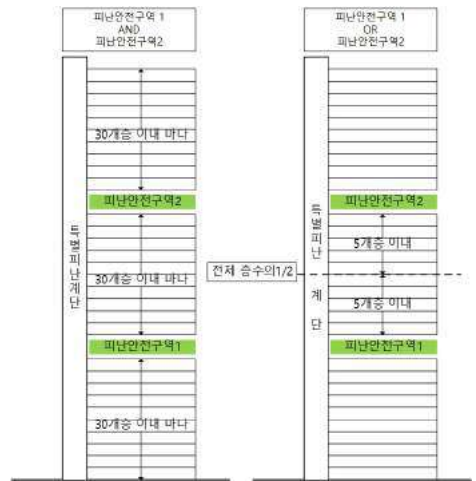
「건축법」에서 규모 측면으로 건축물은 일반건축물과 고층건축물로 구분하고, 고층 건축물은 다시 초고층 건축물과 준초고층 건축물로 구분하고 있다.



규모 측면에서 본 건축물의 구분 ©이재인

「건축법」에서 고층건축물을 일반건축물과 특별히 구분하고 있는 이유는 건축물의 층수가 많고 높이가 높아 화재시 방화 및 이용자들의 대피성 안전 규정을 일반건축물과 동일시 할 수 없고 특별한 관리가 필요하다고 판단하기 때문이다. 고층건축물이 일반 건축물과 「건축법」에서 특별히 구분되는 것은 '피난 안전구역'의 설치의무로, 피난안전구역은 건축물의 1개 층을 피난용으로 사용하기 위하여 비워두는 층이다. 고층건축물의 개념이 「건축법」에 규정된 것은 최근의 일로 2011.9.16. 일부 개정(법률 제11057호)을 통해서이다.

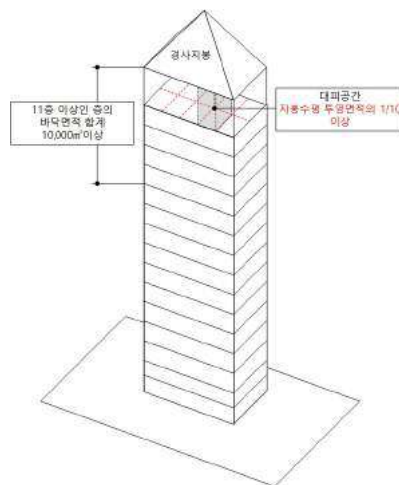
피난안전구역은 사람들이 상시적으로 머무는 공간이 아니라 유사시를 위해 비워두는 공간(층)이므로 이 층의 면적은 용적률 산정 시에 제외하도록 규정하고 있다.



용적률 산정시 연면적에서 제외되는 고층건축물의 피난안전구역의 면적. 초고층 건축물의 피난안전구역 설치 기준(왼쪽)과 준초고층 건축물의 피난안전구역 설치 기준(오른쪽) ©이재인

건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간(「건축법 시행령」 제40조 제3항 제2호)의 면적

층수가 11층 이상인 건축물로서 11층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 10,000㎡ 이상인 건축물의 옥상에는 화재시 사람들이 대피할 수 있는 공간을 확보하여야 하는데, 이는 건축물의 지붕 형태에 따라 의무 규정이 다르다. 평지붕 형태의 건축물이라면 헬리포트를 설치 기준에 맞게 설치하여 헬리콥터를 통하여 인명 등을 구조할 수 있는 공간을 옥상에 마련해야 하고, 경사지붕 형태의 건축물이라면 경사지붕 아래에 지붕수평투영면적의 1/10만큼의 공간을 '대피공간'으로 마련해야 한다(「건축법 시행령」 제40조 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제13조). '대피공간' 역시 고층건축물의 '피난안전구역'과 같은 개념으로 용적률 산정시의 연면적에서 제외한다.



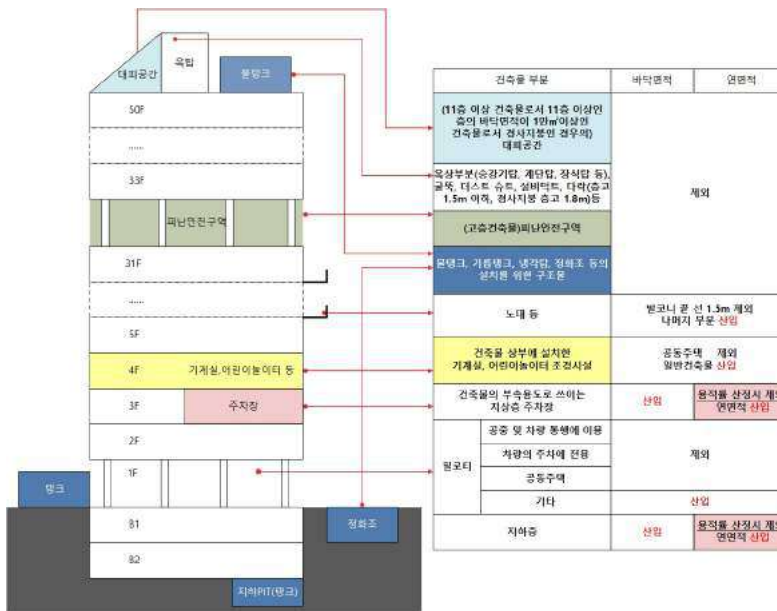
용적률 산정시 연면적에서 제외되는 대피공간 면적 ©이재인



용적률 산정시의 연면적과 바닥면적 제외 부분 ©이재인

더불어 연면적은 '각 층 바닥면적의 합'인데, 바닥면적 산정 시에 제외되는 부분은 용적률 산정을 위한 연면적에서도 제외된다(※바닥면적 및 바닥면적 산정의 예외 참고).

「건축법」상 건축물의 면적(건축면적, 바닥면적, 연면적)에 대한 규정은 건축 관련 규정의 개정, 정책적 변화 및 건축기술의 발달에 따른 고층건축물의 출현 등으로 면적 산정 기준에 많은 예외 규정이 생겨났다. 따라서 면적 산정 기준을 이해하기란 그리 쉬운 일이 아닐지 모른다. 그러나 「건축법」 적용 기준이 건축물의 용도나 면적 기준으로 이루어져 있어, 면적 산정을 이해하는 것이 「건축법」 적용 시스템을 이해하는 시작이라 할 수 있겠다. 이런 복잡한 면적 산정 규정을 마무리하면서 면적에 포함되거나 포함되지 않는 부분들을 요약정리하면 아래 그림과 같다.



건축물의 면적 산정 기준 요약 ©이재인

제17장 ● 건축물의 높이



맨해튼 은행 빌딩(舊, Bank of Manhattan Trust building 또는 Manhattan Company Building, 現, The Trump Building 또는 정식명칭인 40 Wall Street)

<출처: (CC BY-SA) No machine readable author provided. ChrisRuvolo assumed(based on copyright claims)@Wikimedia Commons>

뉴욕에서 가장 높은 빌딩인 맨해튼 빌딩의 완공에 관심이 모아지고 있었다. 그런데 당대 가장 높은 빌딩의 영애를 단지 1m의 차이로 크라이슬러 측은 놓치고 싶지 않았다.

맨해튼 빌딩의 완공 한 달 후인 1930년 5월 27일, 크라이슬러 빌딩의 내부에선 모종의 움직임이 포착되었다. 건축가 윌리엄 밴 앨런(William Van Alen)은 37m 높이의 스테인리스 안테나를 건축물 내부에서 조용히 조립하도록 지시했으며, 이에 소요된 시간은 1시간가량이었다. 결국 크라이슬러 빌딩은 안테나를 포함하여 319m로 뉴욕에서 가장 높은 빌딩의 기록을 세우게 된다.

한 달 남짓 가지고 있었던 뉴욕 제일의 마천루(skyscraper, 摩天樓)라는 왕좌를 크라이슬러 빌딩에 넘기기에 맨해튼 은행 빌딩 건축가 측은 무척 약이 올랐던지 '사실, 사람들이 실제로 오를 수 있는 전망대의 높이는 맨해튼 은행 빌딩이 크라이슬러 빌딩보다 30m가량 높다'는 점을 지적하는 글을 신문에 기고하기까지 했다.

1920년 말 자동차 회사인 크라이슬러는 뉴욕에서 가장 높은 건축물을 지어 회사의 위상을 떨치기로 결심한다. 그러나 공교롭게도 맨해튼 은행의 사장 역시 같은 생각을 하고 있었다. 맨해튼 은행 빌딩의 불행한 역사를 살펴보면 다음과 같다. 당시 뉴욕에서 가장 높은 건축물은 1913년에 완공된 울워드 빌딩(Woolworth Building)으로 241.4m이었으며, 맨해튼 은행 측은 울워드 빌딩보다 약 20m 높은 260m 높이로 빌딩의 건축계획을 세웠다. 그러나 크라이슬러 측이 282m로 건축한다는 발표를 듣고 맨해튼 은행 측은 283m로 건축계획 안을 수정하였다.

크라이슬러 빌딩은 1928년에 공사를 시작하였고, 맨해튼 은행 빌딩은 그 다음해인 1929년에 공사를 착수하였다. 맨해튼 빌딩의 완공일은 1930년 4월이었고, 크라이슬러 빌딩의 완공일은 한달 늦은 1930년 5월이었다.

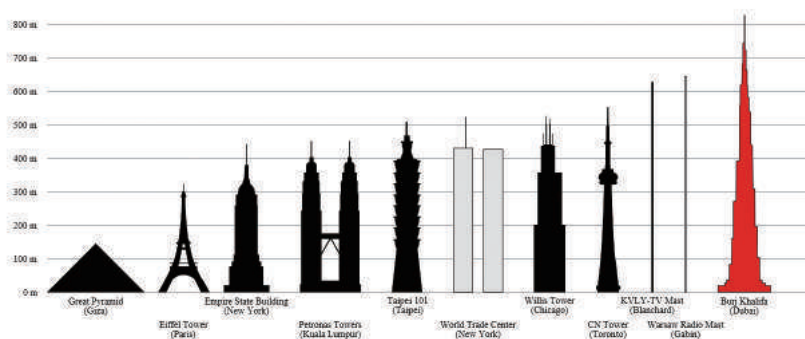
당시 뉴욕에서 가장 높은 빌딩은 세계에서 가장 높은 빌딩을 의미했기 때문에 완공 즈음 당시 매스컴들은 모두 뉴



크라이슬러 빌딩

<출처: (CC BY-SA) Overand@Wikimedia Commons>

그럼에도 불구하고, 크라이슬러 빌딩 역시 뉴욕 제일의 마천루라는 왕좌를 11개월 동안만 유지할 수 있었다. 할리우드 영화에 자주 등장해 익히 우리도 잘 알고 있는 102층짜리 엠파이어 스테이트 빌딩(Empire State Building)이 1931년 4월 11일 완공되었기 때문이다. 건축물 높이만 381.0m이며 맨 꼭대기까지의 높이는 무려 443.2m이다. 엠파이어 스테이트 빌딩의 건축가는 슈리브(Shreve), 램(Lamb)과 하먼(Harmon)으로 이들 중 슈리브와 램은 맨해튼 은행 빌딩의 자문건축가였고, 신문에 맨해튼 은행 빌딩이 실질적으로 크라이슬러 빌딩보다 높다는 점을 기고했던 인물이기도 하다.



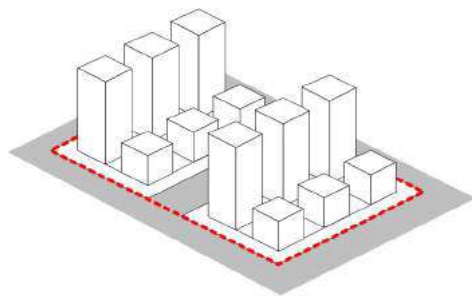
두바이의 부르즈 할리파(Burj Khalifa)와 비교한 다른 건축물의 높이

<출처: (CC BY-SA) BurjDubaiHeight.svg: Rama / derivative work: Astronaut@Wikimedia Commons>

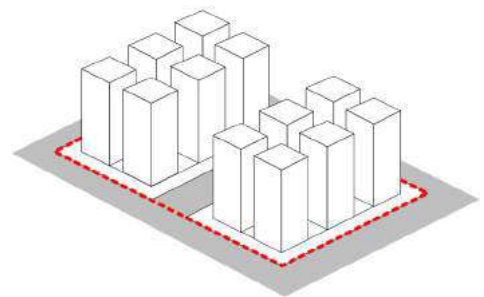
당시 미국의 이러한 무분별한 마천루 경쟁을 경제전문 매스컴에서는 마천루 지수(erection index)라는 용어로 비판하기도 했다. 마천루 지수 혹은 고층건물 지수란 고층건축물의 높이 기록이 경신될 때마다 경제적 공황이 왔다는 상관관계를 수치적으로 밝혀 무분별한 건축물의 높이 경쟁에 대한 우려를 표명한 것이다.

1 ● 건축물 높이제한과 건축물 높이 산정의 일반 기준

맨해튼 은행 빌딩과 크라이슬러 빌딩의 마천루 경쟁은 경제적 이익과는 별개로 하나의 해프닝으로 치부할 수도 있다. 그러나 건축물의 높이가 직접적으로 재산권에 관계된다면 안테나의 높이까지가 건축물의 높이인지 아니면 슈리브와 램의 신문 기고문처럼 사람들이 올라갈 수 있는 곳까지가 건축물의 높이인지는 중요한 문제이며, 그저 신문에 푸념하는 정도로 끝날 문제가 아니었을 것이다. 따라서 「건축법」에서는 건축물 높이 산정 기준을 규정하고 있으며, 이 산정 기준은 (가로구역별)건축물의 높이제한(「건축법」 제60조)과 일조권(「건축법」 제61조)에서 직접적으로 관여하게 된다.



가로구역별 건축물 높이 제한 구역 지정 ©이재인



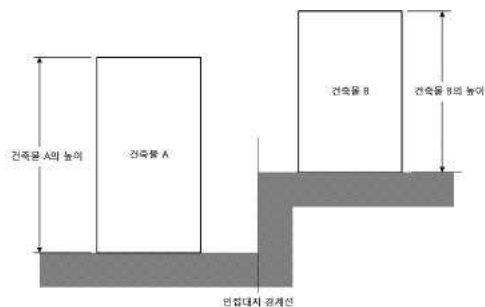
건축물 높이제한 구역이 지정·공고되면 가로구역 내 건축물의 높이는 지정된 높이에 맞추어 건축하여야 한다.
©이재인

건축법에서 건축물의 높이를 관리하는 목적은 개별 건축물의 건축안전과 일조, 통풍, 채광, 미관 등 도시 환경 및 나아가 토지이용의 효율성을 도모하기 위하여 규정하고 있다. 건축물의 높이제한 규정은 크게 4가지이다.

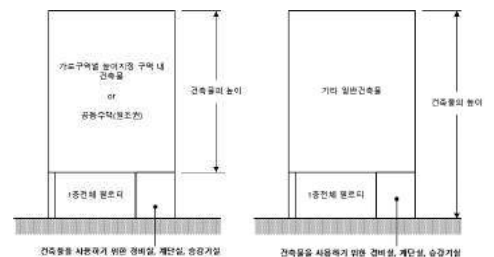
법명	규정
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	① 용도지역에서의 높이제한
	② 용도지구에서의 높이제한
「건축법」	③ 건축물의 높이제한
	④ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

건축물의 높이제한 규정 ©이재인

건축물의 높이 산정은 지표면으로부터 건축물의 상단까지의 수직거리이다.(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호).



건축물 높이 산정의 일반 기준 ©이재인



필로티 건축물의 높이 산정 기준: 가로구역별 건축물 높이제한 지정·공고 구역 내 건축물 및 공동주택의 일조건 적용시(왼쪽)와 일반건축물(오른쪽) ©이재인

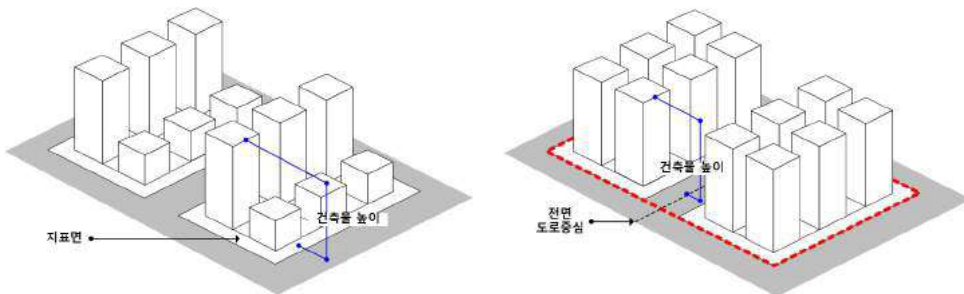
이때 1층 전체가 필로티로 구성된 건축물의 경우 높이제한 규정과 공동주택의 일조권 규정을 적용할 경우 필로티의 층고는 건축물의 높이에서 제외한다. 1층 전체가 필로티라는 것은 말 그대로 1층이 상층 구조물을 떠받치기 위한 기둥으로만 구성되어야 하지만, 상층 건축물을 이용하기 위해서는 계단이나 엘리베이터와 같은 수직이동 동선용 공간이 필요하다. 따라서 건축물을 사용하기 위한 계단실이나 승강기실 등의 설치는 1층이 전체 필로티로 구성되었다고 인정하며, 이에 더하여 경비실도 현대 건축물 이용에 필요한 부분으로 판단한다.

2 ● 건축물의 높이제한과 일조권 적용을 위한 각각의 건축물 높이 기준

건축물 높이 산정의 기준은 건축물의 높이제한과 일조권에서 직접적으로 관여하게 되는데, 「건축법」에서는 이 두 규정의 적용에 있어 높이 산정의 기준을 각각 달리 규정하고 있다.

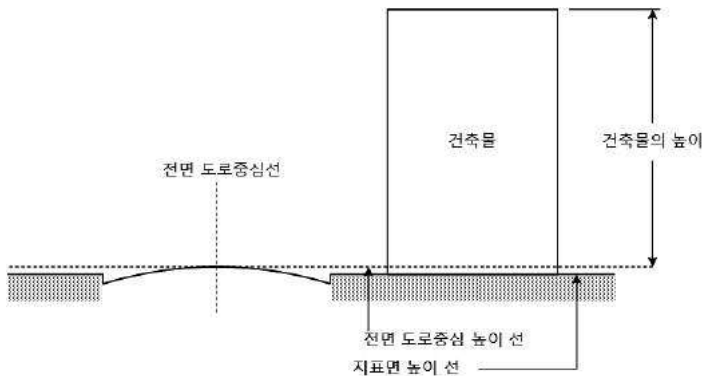
건축물의 높이제한 규정 적용을 위한 건축물 높이 산정 기준

일반원칙으로 건축물의 높이는 지표면에서부터 산정하도록 규정하고 있다. 그러나 건축물의 높이제한 규정 적용에 있어서 건축물의 높이는 지표면이 아닌 전면도로의 중심선을 기준으로 높이를 산정하도록 규정하고 있다.



가로구역별 높이가 지정·공고되지 않은 지역에서 건축물의 높이 기준은 지표면 ©이재인

가로구역별 높이가 지정·공고된 지역에서 건축물의 높이 기준은 전면도로 중심선 ©이재인



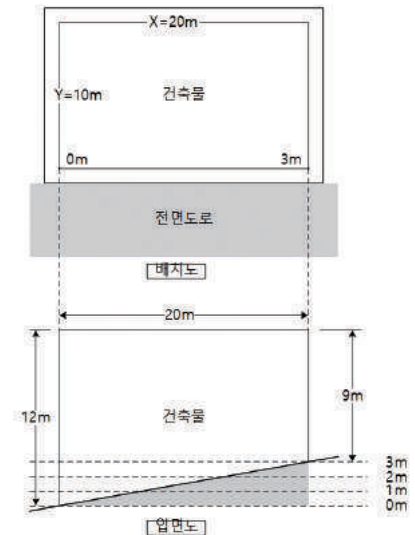
(가로구역별) 건축물의 높이제한 규정 적용을 위한 건축물 높이 산정 기준 상세 ©이재인

모든 일에 있어 기준은 흔들림이 없어야 한다. 그런데 전면도로가 경사로여서 낮은 쪽 도로 중심선 높이를 기준으로 해야 하는지 혹은 높은 쪽 도로 중심선 높이를 기준으로 해야 하는지 모호한 경우가 있다. 또한 전면도로 보다 지표면이 상당히 높은 경우 건축물 아닌 부분까지 모두 건축물 높이에 포함하여야 하는 불합리한 상황도 있을 수 있다. 때문에 「건축법」에서는 이러한 전면도로의 기준에 관하여 2가지 상황을 규정하고 있다.

- 1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.

예를 들어 가로(X)와 세로(Y)가 각각 20m와 10m인 건축물이 전면 경사도로에 접하여 건축되었다. 전면도로의 노면은 가장 낮은 부분을 기준으로 3m의 고저차가 있다.

사례로 제시한 건축물의 높이를 구하기 위해서는 기준이 되는 가중평균 노면의 높이를 구해야 한다.

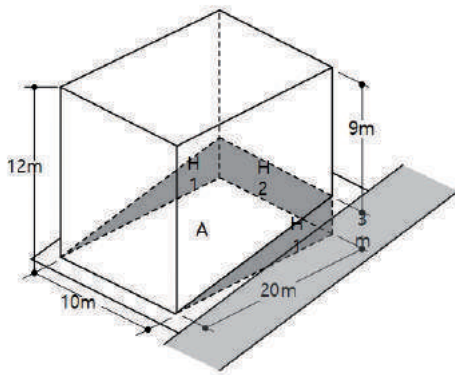


전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우
사례 ©이재인

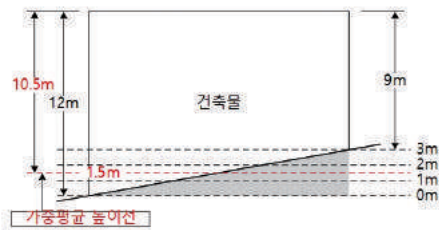
$$\text{가중평균 높이} = \frac{\text{대지에 접한 면적(H)}}{\text{대지에 접한 둘레(A)}}$$

가중평균 높이는 건축물이 대지에 접한 둘레에 대한 대지에 접한 부분 면적의 비례에 의해 산정되는데, 대지에 접한 건축물의 둘레길이는 $(20\text{m} \times 2) + (10\text{m} \times 2) = 60\text{m}$ 이고, 대지에 접한 면적은 $[(H1 = 20\text{m} \times 3\text{m}/2) \times 2(\text{H1이 2부분이므로}) + (H2 = 10\text{m} \times 3\text{m})] = 90\text{m}^2$ 이므로 가중평균 높이는 $90/60 = 1.5\text{m}$ 이다.

결국 건축물의 높이는 9m도 12m도 아닌 10.5m가 된다.



가중평균 높이 산정을 위한 접지 둘레(A)와 접지면적(H1와 H2) ©이재인



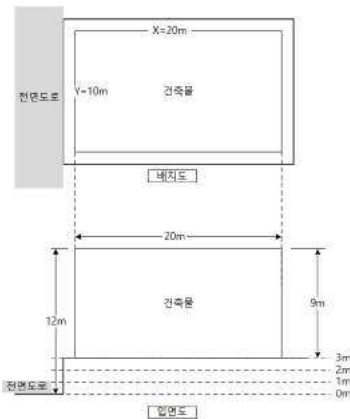
가중평균 높이선 산정에 의한 건축물의 높이 ©이재인

- 2) 건축물 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 1/2의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.

예를 들어 전면도로와 대지의 지표면의 높이 차가 3m인 대지에 건축물을 건축한 경우 건축물의 높이는 전면도로 높이를 기준으로 하지 않고, 전면도로와 지표면 간의 높이 차를 1/2로 나눈 높이에서 건축물의 높이를 산정한다.



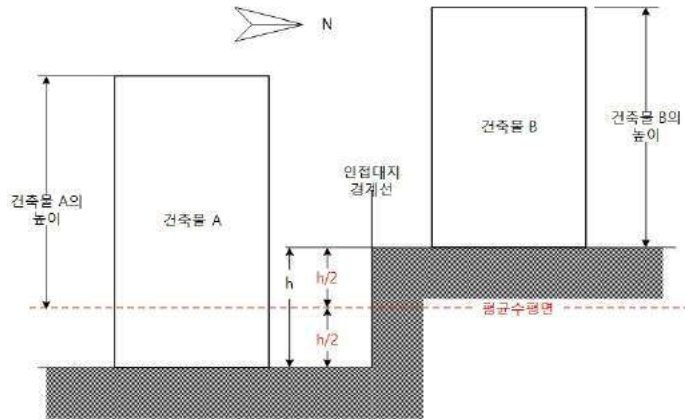
건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우 건축물의 높이 ©이재인



건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우 사례 ©이재인

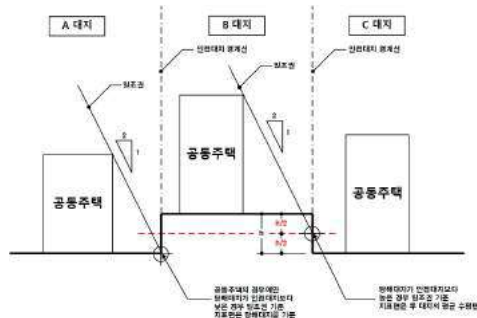
지표면 간 고저차가 있는 경우 일조권 규정 적용을 위한 건축물의 높이 산정의 기준

일조권 적용을 위한 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다.

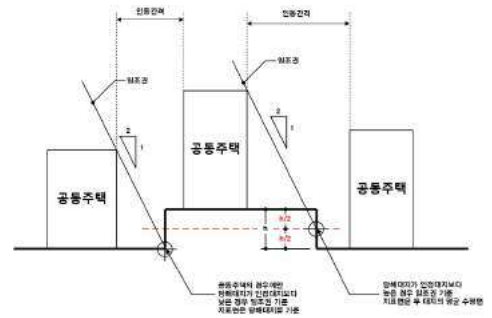


일조권 규정 적용 시 건축물 높이 산정의 기준
(지표면 간 고저차가 있는 경우): 일반건축물 ©이재인

지표면 간에 고저차가 있는 대지에 공동주택을 건축할 경우는 일반건축물에 비하여 높이 산정 기준이 불리하게 적용된다. 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 그 대지의 지표면을 기준으로 건축물의 높이를 산정하는 반면, 그 반대인 경우는 평균수평면을 기준으로 건축물의 높이를 산정한다.



지표면 간 고저차가 있는 공동주택의 일조권 적용 시
건축물 높이산정 기준: 인접대지 ©이재인



지표면 간 고저차가 있는 공동주택의 일조권 적용 시
건축물 높이산정 기준: 동일대지 ©이재인

법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면(법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 그 대지의 지표면을 말한다)으로 본다. 다만, 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다.

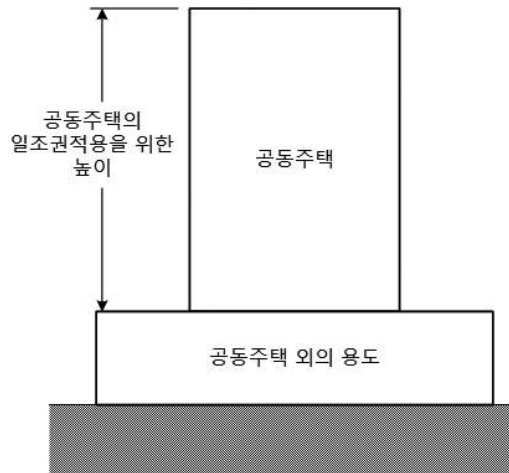
<「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호 나목>

※ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

<「건축법」 제61조 제2항>

그러나, 전용주거지역 및 일반주거지역(※우리나라 용도지역 구분은 건폐율 및 용적률 중 '용도지역에 따른 건폐율 최대 한도 (국토계획법)' 표 참조)을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합(주상복합)하여 건축하는 경우에는 오히려 인센티브를 주어 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 보아 이를 일조권 적용을 위한 공동주택의 높이로 판단한다. 이는 주거지역 외의 지역에서 공동주택을 건축하도록 유도하여 도심 공동화현상(空洞化現象)을 방지하도록 하는 도시계획적 차원의 제도적 수법으로 이해할 수 있다.

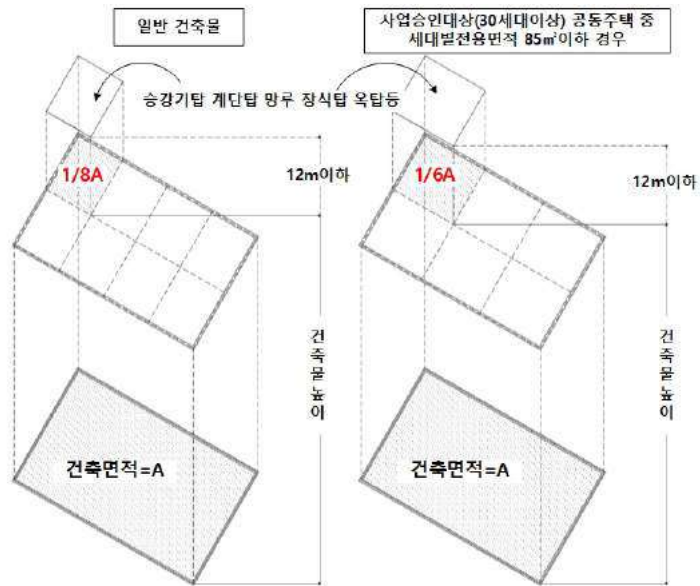


전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 '주상복합'으로 건축하는 경우 일조권 적용 시 건축물의 높이 기준은 공동주택의 가장 낮은 부분 ©이재인

3 ● 옥탑과 난간 등 건축물 높이 산정의 세부 기준

건축물 외관을 조금 상세하게 들여다보면 사람들의 안전한 이용을 위한 건축물 옥상 난간이나 엘리베이터 기계실과 같은 돌출물들이 있다. 이들 난간이나 옥탑을 건축물의 높이에 포함해야 할까 아니면 사람들이 이용하는 공간이 아니므로 건축물의 높이에서 제외해야 할까 하는 문제가 있다. 이러한 건축물의 상세한 부분을 규정하지 않는다면 우리나라에서도 맨해튼 은행 빌딩과 크라이슬러 빌딩의 논쟁과 유사한 일들이 재현될지도 모를 일이다. 그래서 「건축법」에서는 난간이나 옥탑 등을 건축물의 높이에 포함여부를 정하기 위해 세부기준 2가지를 마련하고 있다.

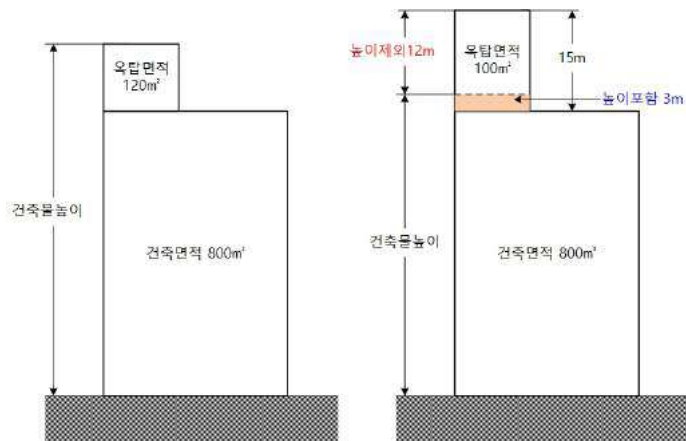
건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 1/8 [사업계획승인 대상(※대지분할 및 합병 중 '주택의 종류에 따른 사업계획승인 규모' 이미지 참조)인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85㎡ 이하인 경우에는 1/6] 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12m를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다.



건축물의 옥상에 설치되는 옥탑 등의 높이 산정 기준 ©이재민

예를 들어 건축면적이 800m^2 이고, 각층의 층고가 3m 인 10층짜리 건축물의 경우 옥탑 면적이 건축면적 $1/8$ 인 100m^2 을 초과하면 건축물의 높이에 포함된다.

또한 건축면적이 800m^2 이고, 각층의 층고가 3m 인 10층짜리 건축물의 경우 옥탑 면적이 건축면적 $1/8$ 인 100m^2 이하라고 하더라도 옥탑의 높이가 15m 라면 12m 를 제외한 3m 는 건축물의 높이에 산입되어 건축물의 높이는 $3\text{m} \times 10\text{층} + 3\text{m} = 33\text{m}$ 가 된다.



옥탑면적과 높이에 따른 건축물의 높이산정의 변화 ©이재민

지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상 돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상 돌출물과 난간벽(그 벽면 적의 1/2 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당)은 그 건축물의 높이에 산입하지 않는다. 즉, 건축물의 장식적 돌출물은 건축물의 높이에 산정되지 않는다. 파이프 등으로 세운 옥상 난간의 경우는 건축물 높이에 산입하지 않지만, 옥상 난간을 막힌 벽으로 올렸다면 개방성을 판단하여 50% 이상 뚫려있는 난간벽은 높이에 산입하지 않고 50% 미만으로 뚫려있는 옥상 난간벽은 건축물 높이에 포함한다.

건축물의 높이에 포함되거나 포함되지 않는 부분들의 기준을 요약정리하면 아래 그림과 같다.

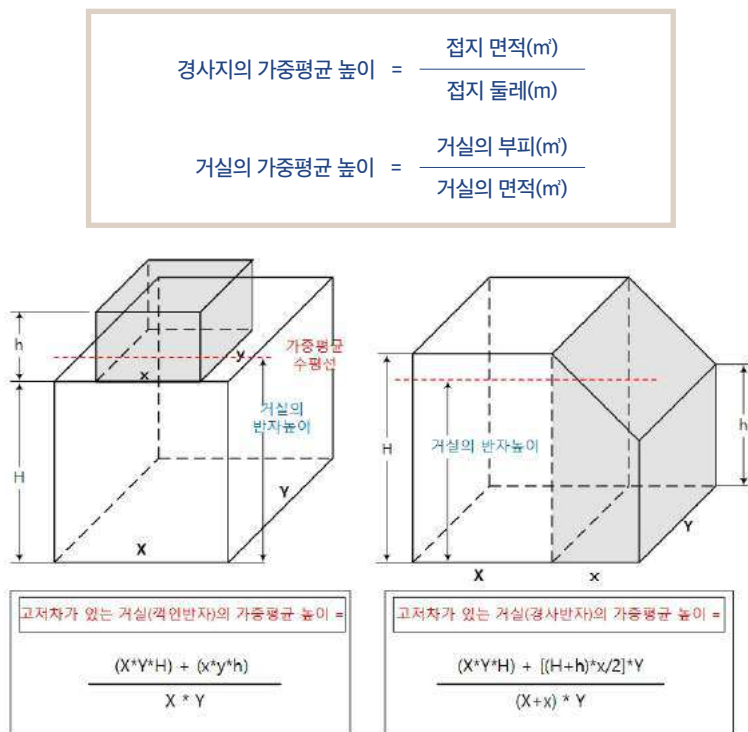


건축물의 높이 기준 요약 ©이재인

제18장 ● 가중평균

「건축법」에서 높이와 관련된 규정의 기준은 실·내외를 막론하고 평균높이를 의미한다. 예를 들어 건축물이 평평한 대지에 건축되었다면 별 문제가 없겠으나, 고저차(高低差)가 있는 경사지에 건축된 경우라면 측정 위치에 따라 높이가 달라질 수 있을 것이다. 또한 실내 천장(반자)높이 경우도 마찬가지로 지붕이 경사져 있거나 혹은 다양한 높이로 천장을 디자인 했다면 높이 측정에 어려움이 생길 수 있을 것이다. 따라서 법은 어떠한 상황에서도 흔들림 없는 판단기준이 있어야 하므로 이렇게 측정 위치에 따라 다른 높이 값이 생길 경우 「건축법」에서는 이들의 평균높이로 측정값을 인정하는데, 평균높이를 구하는 방식을 가중평균이라고 한다.

가중평균을 구하는 방식은 두 가지로 대지에 고저차가 있는 경우(※건축물의 높이 참조)와 거실에 고저차가 있는 경우이다.



고저차가 있는 거실의 반자(천장)높이 산정 ©이재인

가중평균에 의해 평균높이를 적용해야 하는 것은 건축물 외부적인 것과 내부적인 것, 크게 두 가지로 합쳐서 규정을 이해할 수 있다. 건축물 외부적인 것은 대지가 경사지인 경우로 건축물의 높이와 처마높이 및 지하층 인정 여부 문제와 관여되고, 건축물 내부적인 것은 천장에 경사가 있는 것 등으로 해서 ‘거실’의 인정 여부 문제와 ‘다락’의 인정 여부 문제와 결부된다.

높이 기준 관련 규정(『건축법 시행령』 제119조)

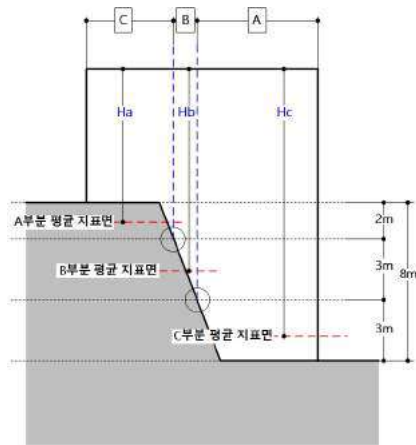
기준설정 규정	관계되는 규정
건축물의 높이	건축물의 높이 제한(『건축법』 제60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(『건축법』 제61조) 구조 안전의 확인(『건축법 시행령』 제32조)
처마높이	구조 안전의 확인(『건축법 시행령』 제32조) 건축물의 규모제한(『건축물의 구조기준 등에 관한 규칙』 제9조의3)
지하층의 지표면	건축물의 높이 건축물의 높이 제한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
반자높이	거실의 반자높이(『건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙』 제16조) 내화구조(『건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙』 제3조 제5호 다목) 배연설비(『건축물의 설비기준 등에 관한 규칙』 제14조 제1항 제1호 단서규정) [네이버 지식백과] 가중평균 - 평균높이 산정방법(그림으로 이해하는 건축법, 이재인)
층고	바닥면적(『건축법 시행령』 제119조 제1항 제3호 라목)

만약 ‘거실’로 인정받지 못하면 ‘건축허가’를 받지 못할 것이고, ‘다락’으로 인정을 받으면 바닥면적에서 제외 되는 인센티브를 적용 받을 수 있다(※바닥면적산정의 예외 중 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락 등 참조).

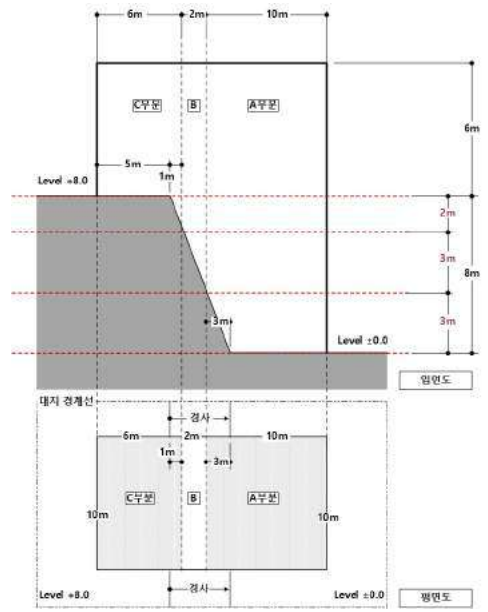
1 ● 고저차가 있는 대지의 건축물 높이는 3m마다 지표면 설정

건축물의 높이는 지표면으로부터 건축물의 상단까지의 수직거리이며, 경사지이거나 고저차가 있는 대지에 건축물을 건축할 경우 ‘가중평균’하여 ‘평균지표면’에서부터 건축물의 높이를 구하게 된다(※건축물의 높이 참조). 이때, 고저차가 3m이상 나는 대지의 경우 ‘평균지표면’은 3m마다 각각 구해야 한다(『건축법 시행령』 제119조 제2항). 즉, 3m이상 고저차가 나는 대지에 건축물을 건축했다면, 단일 건축물이라도 「건축법」 적용(건축물의 높이제한, 일조권 적용 등)을 위한 높이는 여러 가지로 나올 수 있다는 의미이다.

예를 들어 OO씨는 고저차가 8m인 대지에 단일 건축물을 건축하려 한다. 건축물의 높이 산정은 3m마다 해야 하므로, OO씨의 건축물은 A, B, C 세 부분이 다른 높이로 산정된다.



3m이상 고저차가 있는 건축물의 높이 설정 개념 ©이재인

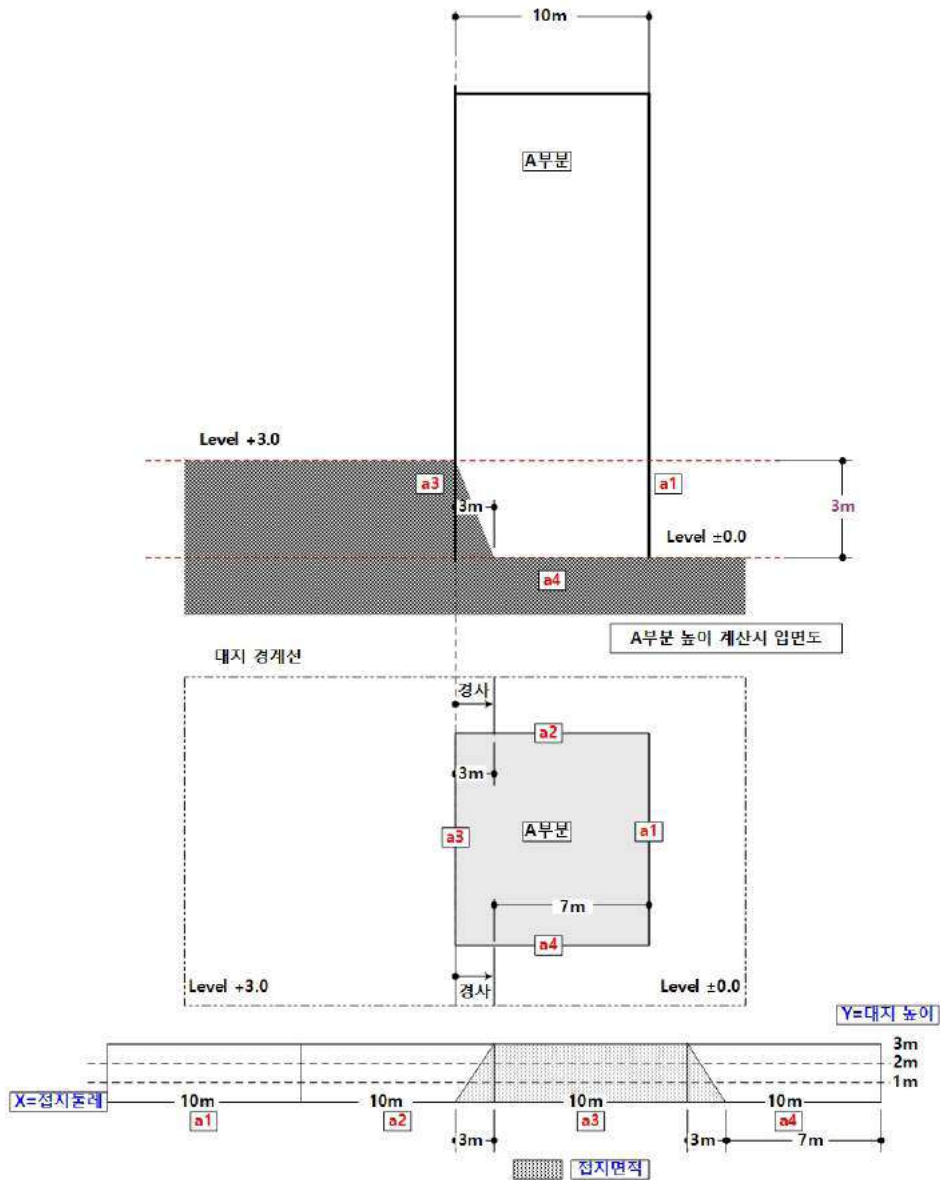


3m이상 고저차가 있는 대지의 건축물 높이산정 사례:
계획안 ©이재인

높은 쪽에서부터 3m씩 구분하든, 낮은 쪽에서부터 3m씩 구분하든 방향은 무관하다. 편의상 낮은 쪽에서부터 구분하여 계산해 보면 다음과 같다.

A부분의 평균지표면(접지면적/접지둘레)

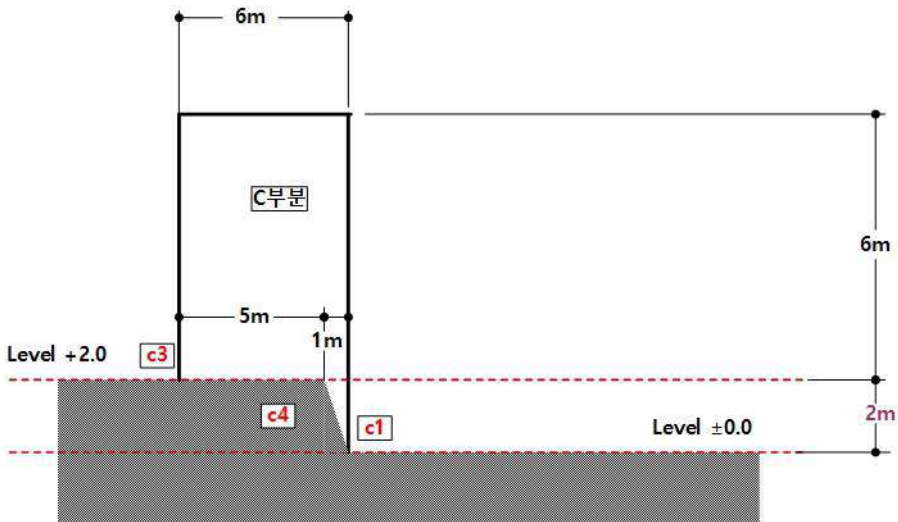
$$\text{A부분 평균지표면} = \frac{(3\text{m} \times 3\text{m}) / 2 + (10\text{m} \times 3\text{m}) + (3\text{m} \times 3\text{m}) / 2}{10\text{m} + 10\text{m} + 10\text{m} + 10\text{m}} = 0.975\text{m}$$



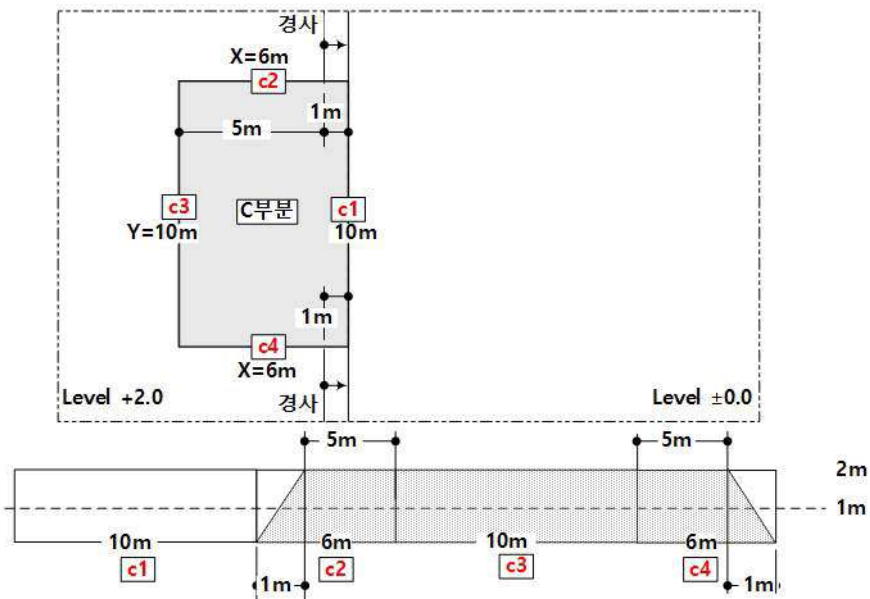
A부분의 평균지표면 산정 ©이재인

C부분의 평균지표면(접지면적/접지둘레)

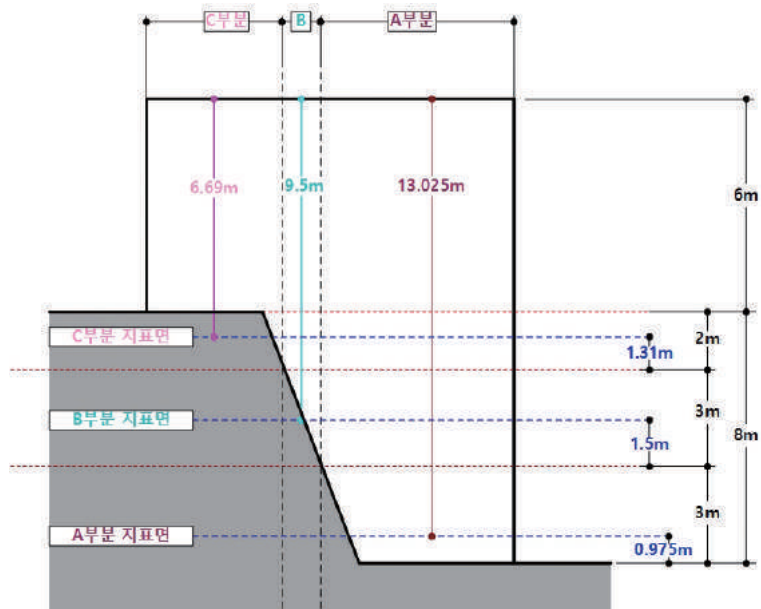
$$\text{c부분 평균지표면} = \frac{(6\text{m}+5\text{m})\times 2\text{m}/2 + (10\text{m}\times 2\text{m}) + (6\text{m}+5\text{m})\times 2\text{m}/2}{10\text{m}+6\text{m}+10\text{m}+6\text{m}} = 1.31\text{m}$$



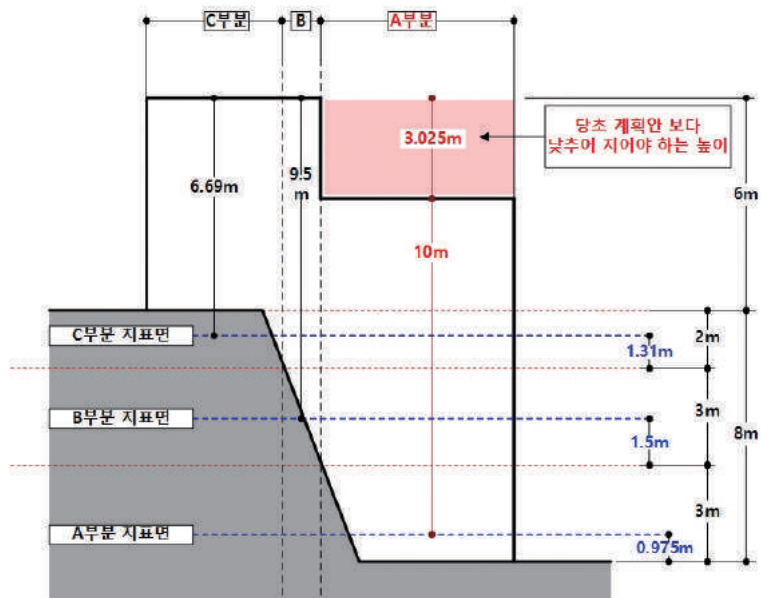
C부분 높이계산시 입면도



C부분의 평균지표면 산정 ©이재인

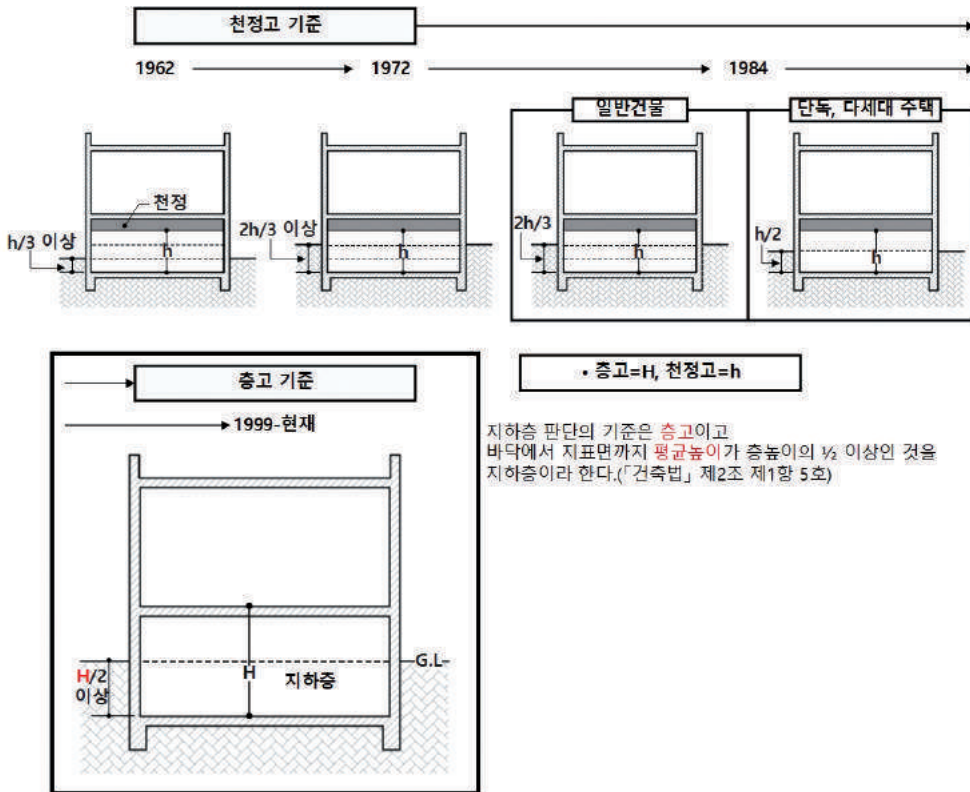


대지에 3m 이상 고저차가 있는 경우 건축물 각 부분이 다른 높이를 지닌다는 것은, 수치 그 자체로 의미를 가진다기보다는 「건축법」 관련 규정 적용을 위한 목적으로 산정하는 것이다. 예를 들어 OO씨가 건축하려는 대지가 가로구역별 최고높이 10m로 지정·공고된 구역이라면 A부분은 산정한 수치(13.025m)보다 3.025m만큼 낮게 건축하여야 한다는 의미이다.



건축물 높이제한(가로구역별 최고높이 10m로 지정·공고된 구역의 경우) 적용시 건축 가능 높이 ©이재인

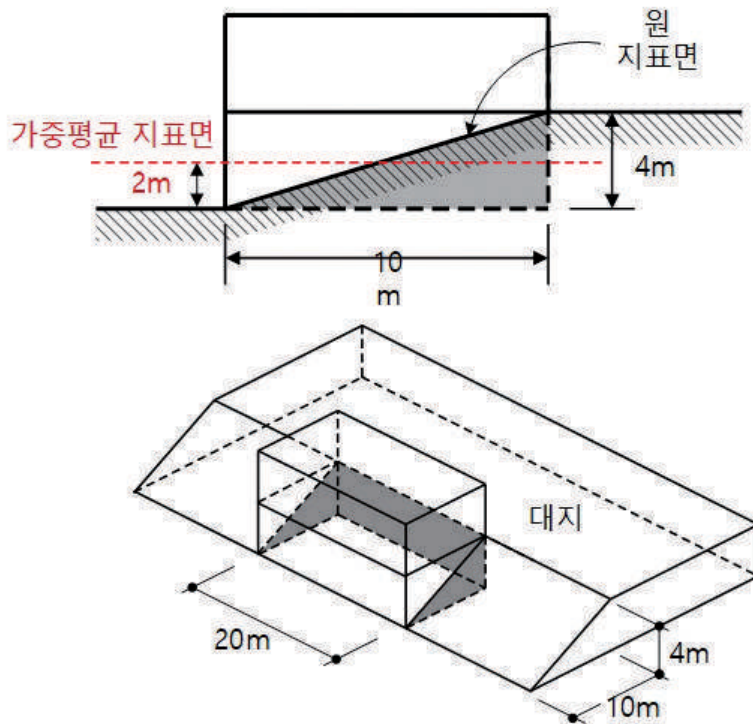
‘지하층’의 정의에 대한 규정은 1962년 「건축법」 제정 당시부터 1984년까지는 반자높이를 기준으로 하여 규정하였다. 그러나 다가구주택이나 다세대주택 등 소위 ‘반지하 주거공간’의 채광을 높이기 위하여 반자높이를 조정하는 불법건축물이 성행하자 법을 개정하여 현재는 ‘층고’를 기준으로 ‘지하층’을 정의하고 있다.



지하층 정의 규정의 변천 ©이재인

‘지하층’이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 $1/2$ 이상인 것을 말한다(「건축법」 제2조 제1항 제5호). 경사지 등 고저차가 있는 대지에 건축물을 건축할 경우 건축물의 높이는 3m마다 가중평균하여 지표면을 각각 설정하는 것과 달리 지하층의 경우는 1회만 산정하면 된다.

주위 건축물 중에는 앞쪽에서 보면 지상 1층처럼 보이는데, 뒤로 돌아가 뒤쪽에서 보면 땅속에 묻혀 있는 것처럼 보이는 건축물이 있다. 그러니까 일부면은 땅속에 있고 일부면은 지상에 노출되어 있는 건축물이라는 것이다. 이런 경우 지하층으로 봐야 할까 아니면 지상층으로 봐야 할까? 만약 지하층이 아니라면 건축물의 높이에 포함될 뿐 아니라 바닥면적(연면적)에 포함된다는 의미로 연결된다. 예를 들어 층고가 4m인 층이 경사지에 3면이 묻혀 있는 경우 이 층이 지하층인지 여부를 살펴보기로 하자.

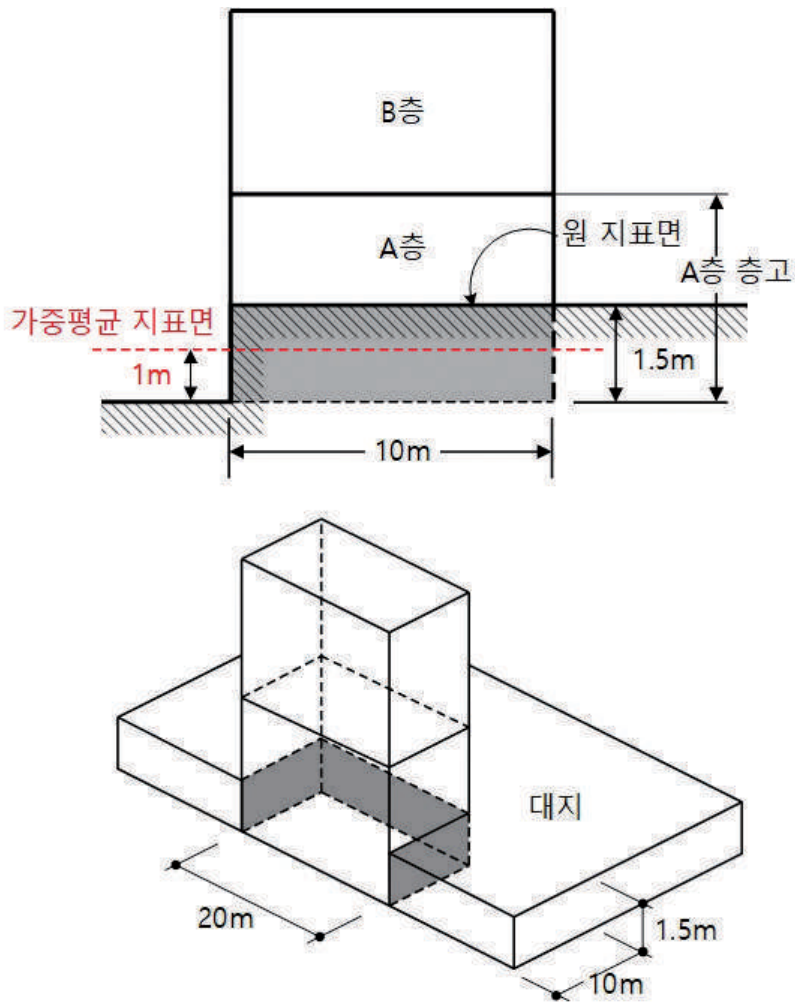


$$\text{가중평균 지표면} = \frac{\{(10\text{m} \times 4\text{m} / 2) \times 2\} + (20\text{m} \times 4\text{m})}{(20\text{m} \times 2) + (10\text{m} \times 2)} = 2\text{m}$$

경사지 지하층 판단을 위한 가중지표면 산정 사례: 3면이 층고 전체가 묻혀있는 경우 ©이재민

대지의 가중수평면은 접지면적/접지둘레이므로 2m 높이에 가상의 지표면이 설정되었다. 건축물의 지하층 층고를 4m로 계획하였으니 층고의 1/2이 땅속에 묻혀있게 되므로 이 층은 지하층이다. 따라서 이 층은 용적률 규정 적용 시 용적률 산정을 위한 연면적 산정에서 제외된다.

다른 예를 살펴보면, 역시 지하층의 층고는 4m로 계획하였고, 3면이 흙에 1.5m 묻혀있다.



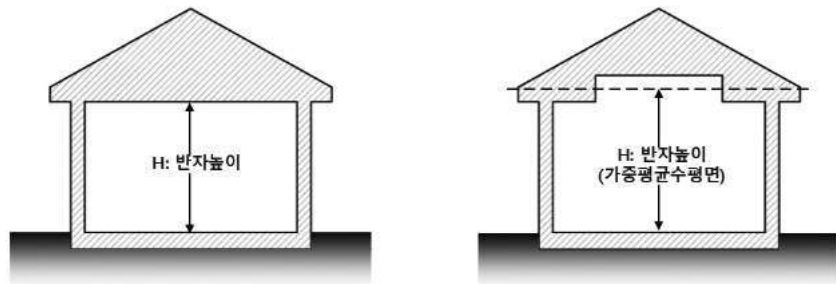
$$\text{가중평균 지표면} = \frac{(10\text{m} \times 1.5\text{m} \times 2) + (20\text{m} \times 1.5\text{m})}{(20\text{m} \times 2) + (10\text{m} \times 2)} = 1.0\text{m}$$

경사지 지하층 판단을 위한 가중지표면 산정 사례: 3면이 층고 일부가 묻혀있는 경우 ©이재인

이 경우는 대지의 가중수평면은 접지면적/접지둘레이므로 1m 높이에 가상의 지표면이 설정되었다. A층 층고 4m 중 지표 아래에 1/2이상 묻혀있지 않으므로 A층은 지하층이 아니며, 위의 사례와 달리 이 건축물은 지상2층 건축물이 된다.

3 • 반자높이

반자높이는 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다. 다만 한 방 내에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우는 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이(방의 부피/방의 면적)로 한다(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제7호).



반자높이의 개념 ©이재인

「건축법」상 반자높이 기준 규정은 ‘거실의 반자높이’ 규정 적용을 위한 것이다. 거실의 반자는 높이 2.1m 이상으로 하여야 한다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제16조 제1항). 다시 말해 반자높이가 2.1m 미만인 공간은 「건축법」상 거실로 인정 받을 수가 없다.

흔히 ‘거실’이라고 하면 주거 건축물에서 가족들이 함께 사용하는 주거공용공간을 말한다. 그러나 「건축법」에서 ‘거실’이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락 등에 사용되는 방을 말한다(「건축법」 제2조 제1항 제6호). 예를 들어 주택의 침실, 회의실, 공연장, 사무실 등이 모두 「건축법」상의 ‘거실’인 반면, 창고나 화장실은 ‘거실’이 아니다.

대개의 경우 일반 사회적으로 사용하는 용어 개념보다 「건축법」에서 사용되는 개념이 축소되어 사용되는 것이 보통인데, ‘거실’ 개념에 있어서는 일반 개념보다 「건축법」에서 사용되는 개념이 보다 폭넓다.

「건축법」에서 건축물의 실내공간을 크게 ‘거실’과 ‘거실이 아닌 공간’으로 구분하는 개념은 사람들의 거주성이 있는 공간(거실)과 그렇지 않은 공간으로 구분하려는 목적이다. 이는 도시에서 건축물의 밀도 관리 및 화재 등으로 인한 사람들의 대피성 안전 등을 관리하려는 목적이 있다.

4 ● 층고: 「건축법」에서 누락하고 있는 높이 1.8과 2.1사이

‘층고(層高)’는 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이(방의 부피/방의 면적)로 한다(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제8호).

‘층고’의 규정은 ‘지하층’ 규정에 관여할 뿐만 아니라 ‘다락’ 규정에도 관여한다.

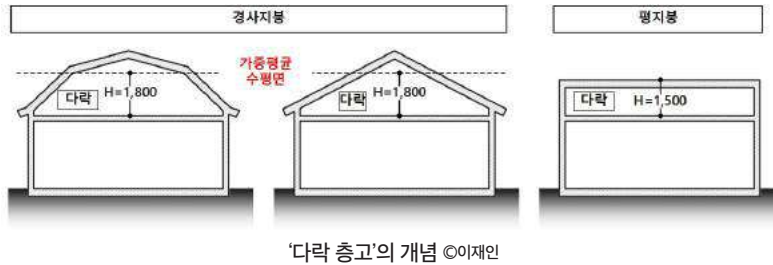


층고의 개념 ©이재인

‘다락’은 바닥면적에 포함하지 않아도 된다(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목). 이 규정의 의미는 건축물 각 층 바닥면적의 합계인 연면적에 포함되지 않는다는 의미로 연결되고, 궁극적으로 의미하는 바는 용적률 산정에서 제외가 된다는 것으로 귀결된다. 예를 들어 A 건축물에는 다락이 있고 B 건축물에는 다락이 없다. 실제적으로 사용하는 건축물의 면적은 당연히 다락이 있는 A가 클

것이다. 그러나 「건축법」 상의 연면적은 동일하다는 의미이므로 사실상 다락만큼 더 큰 건축물을 소유할 수 있다는 것이다.

‘다락’은 지붕 아래 등 건축물 상부에 물건을 보관하는 창고의 기능으로 사용하는 공간을 의미한다. 따라서 「건축법」에서는 ‘다락’을 ‘거실이 아닌 공간’으로 보아 바닥면적에서 제외하고 있는 것이다. 「건축법」에서 ‘거실’과 ‘거실이 아닌 공간’의 구분은 공간의 쓰임새 외에 반자높이 2.1m를 기준으로 하고 있다. 바닥면적을 제외받기 위한 ‘다락’으로 인정받기 위해서는 ‘다락’의 기능에 부합하는 공간이어야 하지만 불법적으로 공간을 사용할 경우 이를 통제할 방법이 없다. 따라서 「건축법」에서는 다락의 층고를 규정하고 있다. 바닥면적에서 제외되는 ‘다락’으로 인정받기 위한 층고는 지붕의 형태에 따라 다르게 규정하고 있는데, 평지붕일 경우 층고가 1.5m 이하이고 경사지붕일 경우는 층고가 1.8m 이하여야 한다(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목).

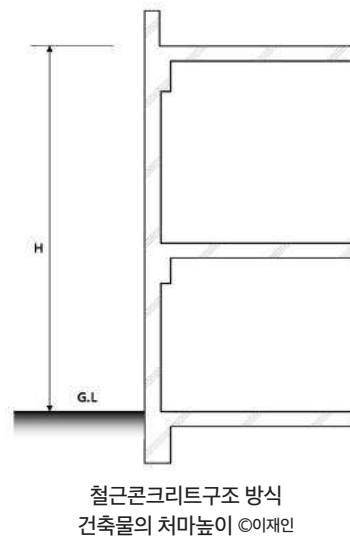


그런데 여기서 한 가지 짚어 볼 부분이 있다. 만일 건축 디자인 문제로든 혹은 사용성의 문제로든 다락의 층고를 경사지붕인 경우 1.8m를 초과하고 2.1m 미만으로 건축하였다면 어떻게 될까? 이 공간은 「건축법」 상 ‘거실’도 아니고 ‘다락’으로도 인정받지 못하는 부분이 된다. 이 때의 1.8m와 2.1m 사이 높이는 「건축법」에서 규정하지 않고 누락하고 있는 높이가 된다.

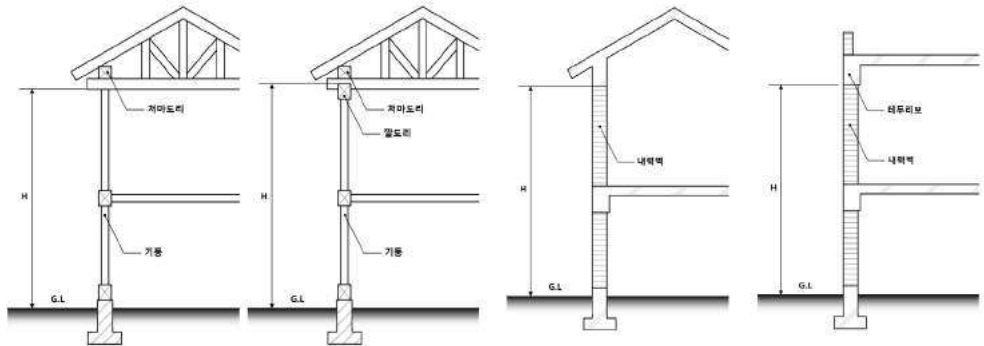
5 ● 처마높이

처마높이란 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·칼도리 또는 기둥의 상단까지의 높이이다(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제6호). 「건축법」에서 처마높이의 기준 규정은 ‘구조 안전의 확인’ 규정과 ‘건축물의 규모 제한’ 규정에 관여하며, 특히 ‘건축물의 규모 제한’ 규정에 밀접한 관계가 있다.

우리나라는 건축물의 구조 방식에 따라 규모 제한을 하고 있는데, 주요구조부(바닥·지붕틀 및 주계단은 제외)가 목구조인 건축물은 지붕높이 18m 이하, 처마높이 15m 이하 및 연면적 3,000㎡ 이하로 건축하여야 한다. 다만, 스프링클러를 설치하는 경우에는 연면적을 6,000㎡까지 허용할 수 있다. 또한 주요 구조부가 비보강조적조인 건축물은 지붕높이 15m 이하, 처마

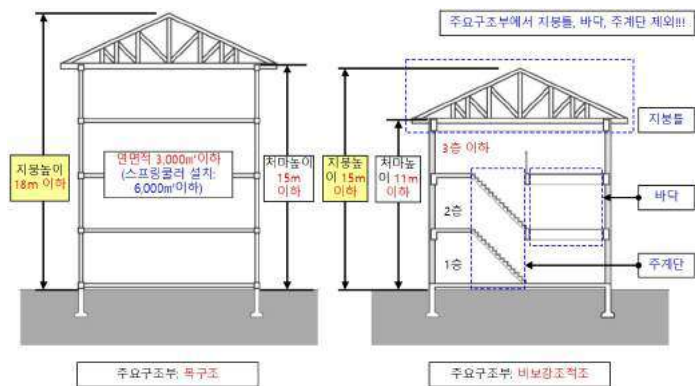


높이 11m 이하 및 3층 이하로 건축하여야 한다.



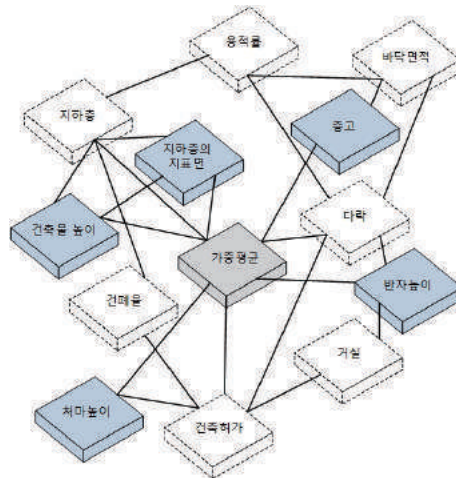
목구조 방식의 건축물에 있어 처마높이는 처마도리까지의 높이를 규정하는 것이 아니다 ©이재인

조적(組積)조 방식 건축물의 처마높이 ©이재인



구조 방식에 따른 건축물의 규모 제한 ©이재인

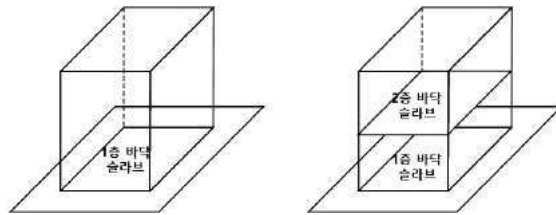
이처럼 하나의 기준 혹은 정의가 마치 구근(球根)처럼 규정들끼리 연결되어 상호 영향을 미치고 있는 것을 볼 수 있다. 이렇게 얹히고설킨 관계는 「건축법」 이해를 어렵게 하는 요소들 중에 하나일 것이다.



「건축법」의 리좀(rhizome) 구조: 높이 기준 관련 규정 ©이재인

제19장 ● 층수

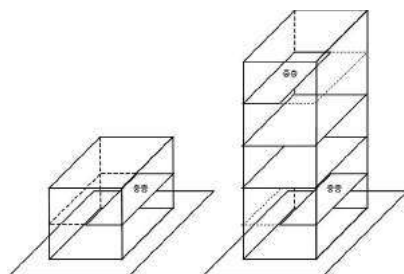
건축물의 층수는 건축허가나 건축안전 등 건축법 적용에 있어 광범위하게 관여하는 기준이다. 사전적으로 층수란 지상이나 지하를 막론하고 슬래브의 컷의 수를 의미하지만, 「건축법」에서 층수는 지하층을 제외하고 지상 건축물의 층(구조 바닥, slab) 개수만을 말한다. 즉, 지상에 슬래브가 하나이면 1층 건축물 혹은 단층 건축물이며, 슬래브가 2개이면 2층이다.



건축물의 층수: 왼쪽은 1층, 오른쪽은 2층 ©이재인

그런데, 층수의 표현 방식은 나라마다 다를 뿐 아니라 사회적으로 통용되는 표현방식이 「건축법」 취지에 부합하지 않는 경우가 있다. 예를 들어 우리나라의 경우는 지표면 층부터 1층으로 부르는 반면, 우리나라에서 1층이라고 부르는 지표층을 '0'층 또는 'G(ground)'층이라고 하고, 우리나라에서 2층이라고 부르는 지표층 위층부터 1층이라고 부르는

나라도 있다. 또한 「건축법」에는 존재하지 않지만 사회에서 바닥 슬래브 일부가 오픈되어 있고, 층고는 다소 낮게 되어 있는 층을 중층(中層)이라고 부르고 층수에서 제외하기도 한다.



중층: 특히 왼쪽은 중2층이라고 부른다. ©이재인

이렇듯 층수 표현과 관련하여 여러 가지 표현을 달리하고 있을 뿐만 아니라 층수가 모호한 건축물들이 생겨나게 되었다. 그래서 「건축법」에서는 층수 산정 기준을 별도로 마련하게 되었다.

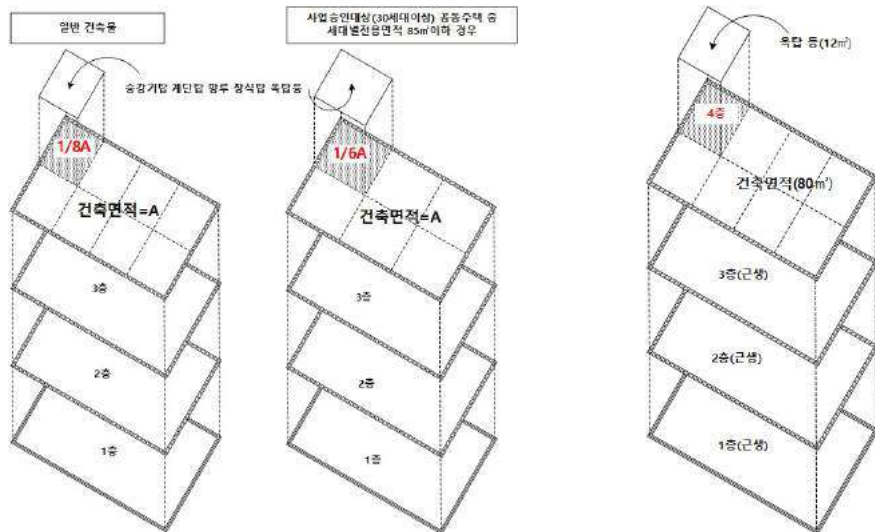
1 ● 층수에 산입하지 않는 부분

「건축법」에서는 건축물의 옥상에 설치되는 옥탑 등에 대해 사람들이 거주성이 떨어지는 방이므로 면적이나 높이 산정에서 여러 가지 예외적 조항을 마련하고 있다(※바닥면적 산정의 예외 및 건축물의 높이 참조). 층수 산정에 있어서도 마찬가지로 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분에 대해 예외 조항을 두고 있다. 옥상 부분으로 수평투영면적 합계가 해당 건축물 건축면적의 1/8(「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85㎡ 이하인 경우에는 1/6) 이하인 것은 건축물의 층수에 산입하지 아니한다.



내부가 하나의 층으로 되어 층수 구분이 모호한 자동차 보관 빌딩

1. 외부 <출처: (CC BY) High Contrast@Wikimedia Commons>
2. 내부 <출처: (CC BY) DooMMeeR@Wikimedia Commons>



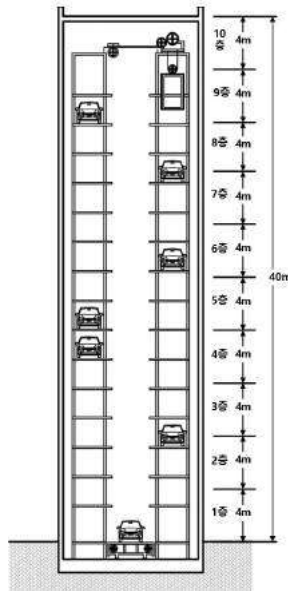
건축물의 옥상에 설치되는 옥탑 등 층수 제외 기준 ©이재인

옥탑 면적이 건축면적의 1/8을 초과하는 경우 옥탑을 층수에 산입 ©이재인

옥탑 등의 옥상 부분이 층수에서 제외되는 것은 당연한 규정처럼 보일지 모르다. 그러나 이 규정을 역으로 해석해 보면 옥탑 면적이 건축면적 기준을 초과한다면 층수로 산정된다는 것을 의미한다. 규모가 큰 건축물인 경우는 옥탑 등의 면적이 별문제가 없을지 모르겠지만 소규모 근린생활시설의 경우는 옥탑 면적이 건축면적의 1/8을 초과하는 경우가 종종 있다. 이 경우 근린생활시설로 사용하는 부분이 3개 층이라 하더라도 이 건축물은 「건축법」 상 4층이라고 본다.

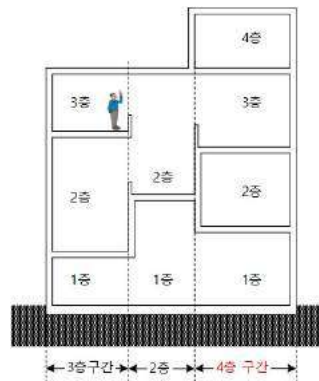
층수는 지표면을 기준한 구조체 바닥의 수이다. 그러나 다양한 형태의 건축물이 등장하다 보니 층의 구분이 모호한 건축물이 생겨나기 시작했고, 이러한 건축물들의 층수 산정법을 명확히 할 필요성이 대두되었다. 따라서 「건축법」에서는 층의 구분이 명확하지 않은 건축물에 대해서는 그 건축물의 높이 4M마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하도록 규정하고 있다.

예를 들어 40m 높이의 기계식 주차장을 만드는 경우를 상정해 보면, 주차 빌딩의 경우 중간에 층의 구분이 없고 바닥과 천장이 하나로 되어 있다. 이 경우의 주차타워는 1층일까? 1층이 아니라면 몇 층으로 보아야 할까? 원칙적인 층수의 개념을 대입한다면 1층이다. 그러나 일반 건축물이 1개의 층을 3~4m로 한다는 점을 감안한다면 40m는 터무니없이 높다. 따라서 「건축법」에서는 이렇게 층 구분이 모호한 경우는 4m마다 1개의 층으로 본다고 규정하고 있으므로 이 기계식 주차장은 10층으로 판단해야 할 것이다.



층 구분이 명확하지 않은 기계식 주차장의 층수 산정 사례 ©이재인

층의 구분이 명확하지 않은 것은 주차 빌딩의 경우처럼 슬래브가 하나인 통 층으로 되어 있어 층을 구분할 수 없는 경우가 있다. 또한 일반적으로 중층이라고 표현하는 것처럼 건축물 내부에 중층들이 계획되어 있어 부분에 따라 층수가 다른 경우도 있다. 이렇게 건축물이 부분에 따라 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.



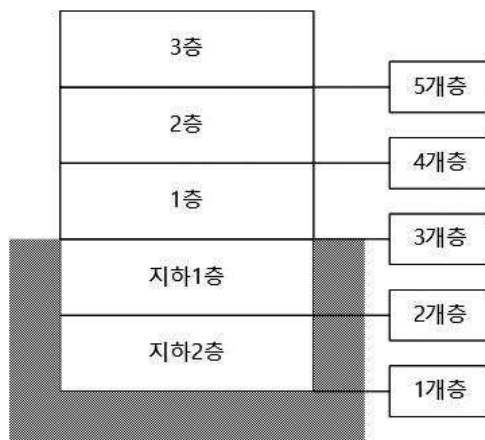
건축물이 부분에 따라 층수가 다른 경우: 이 경우는 가장 많은 층수로 보아 4층 건축물 ©이재인

건축법에는 'OO층'이라고 표현하는 층수 규정 외에 '개 층'으로 규정하고 있는 경우가 있다. 층수는 지상층의 층의 개수인 반면, 개 층은 지상과 지하를 막론하고 건축물 총 층의 개수를 의미한다.

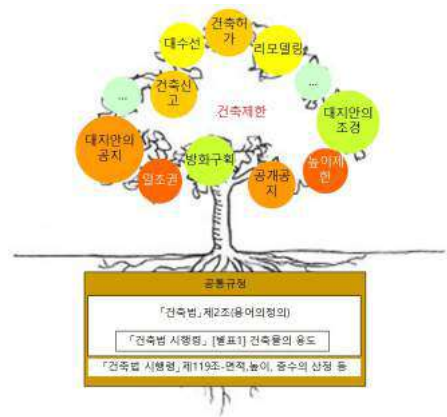
「건축법 시행령」상 '개 층'의 사용

법 조항	내용
제19조(공사감리) 제3항 제1호 다목	지상 5개 층마다 상부 슬래브배근을 완료한 경우. 다만, 철골구조의 건축물의 경우에는 지상 3개 층마다 또는 높이 20m마다 주요구조부의 조립을 완료한 경우로 한다.
제19조(공사감리) 제5항 제2호	연속된 5개 층(지하층을 포함한다) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축공사
제34조(직통계단의 설치)제3항	초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통 계단과 직접 연결되는 피난안전구역(건축물의 피난·안전을 위하여 건축물 중간층에 설치하는 대피공간을 말한다)을 지상층으로부터 최대 30개 층마다 1개소 이상 설치하여야 한다.
[별표1] 용도별 건축물의 종류	• 다구주택: 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. • 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택 • 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택 • 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

건축 제한은 건축물의 용도 기준(「건축법 시행령」 [별표1])과 건축규모 기준(면적, 건축물의 높이, 층수)으로 법 적용을 달리한다. 따라서 이들 규정들은 건축법의 이해를 위한 가장 밑바탕이 되는 공통 규정이며, 「건축법」 적용 대상이 되는 모든 건축물에 적용된다. 공통 규정 중 건축규모 기준은 「건축법 시행령」 제 119조에 모두 규정되어 있다.



연속된 5개 층 ©이재인



「건축법」의 공통 규정 ©이재인

제20장 ● 주거지역의 풍경변화

「건축법」 규정은 마치 구근(球根)처럼 규정들끼리 연결되어 상호 영향을 미치고 있다. 이러한 네트워크는 「건축법」에서 규정 당시부터 의도되고 예견된 것들도 있으나 의도치 않은 결과를 낳기도 한다. 예를 들어 ‘대지 안의 공지(인접대지 경계선까지의 이격거리 기준)’ 규정과 ‘다락(면적 제외)’ 규정은 얼핏 보면 상호 전혀 관계가 없는 규정처럼 보인다. 왜냐하면 ‘대지 안의 공지’ 규정은 건축물 외부와 관련된 규정이고, ‘다락’ 규정은 건축물 내부에 관련된 규정이기 때문이다. 그러나 이 두 규정은 상호작용을 하여 전혀 예기치 못한 건축물의 형태에 영향을 미치는 결과를 낳았다. 결론적으로 말하자면 우리나라에서만 볼 수 있는 지붕 형태로 이름을 붙이기도 애매한 경사지붕 형태가 생겨나기도 했다. 그리고 지금은 많이 사라졌지만 평지붕 옥상을 뒤덮은 노랑고 파란 물탱크들이 지붕을 점령하기에 이르렀다.



근대적인 「건축법」이 만든 주거지의 모습: 부산 감천 마을
평지붕 위의 물탱크 ©이재인



근대적인 건축법 이전의 주거지 모습: 크로아티아
올드타운 ©이재인

1 ● 대지 안의 공지 규정 변천

‘대지 안의 공지’ 규정은 대지 안의 통풍과 개방감 확보를 통해 도시 및 주거환경의 향상이라는 목적과 피난통로 확보라는 건축안전의 목적을 위해 건축선과 인접대지 경계선으로부터 건축물의 각 부분 간 이격으로 확보되어야 하는 공지를 말한다. 건축물을 건축하는 경우에는 용도지역(※ 건폐율 및 용적률 중 용도지역에 따른 건폐율 최대 한도 참조)·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 6m 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다(「건축법」 제58조).

(※한옥의 경우는 한옥 중 <한옥>에 있어 대지 안의 공지 기준) 이미지와 <전용주거지역에서 ‘한옥’의 대지 안의 공지

기준> 이미지를 참조)

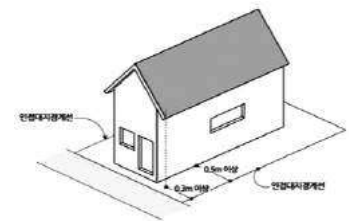
건축물의 규모가 큰 경우에는 다양한 건축 규제가 작용한다. 반면 주택과 같은 소형 건축물의 경우는 건축 규제의 종류가 많지 않을 뿐만 아니라 건축 규모가 작기 때문에 1cm~2cm에도 상당히 민감하다. 소규모 건축물에 있어 이러한 민감도가 작용하는 규정이 바로 '대지 안의 공지' 규정과 '다락' 규정이다. 작은 건축물 하나는 그 규모가 미미할지 모른다. 그러나 도시 건축에 있어 대부분을 차지하는 것이 소규모 건축물이라는 것을 간과해서는 안 된다. 예를 들어, 도시 주택난을 완화하기 위해 1989년 12월 건축법 개정으로 새로운 단독주택의 유형으로 다가구주택이 법제화 되면서 이격 기준의 완화 등 다양한 인센티브를 주었다. 이러한 정책은 사람들로 하여금 단독주택 보다는 경제적 이익이 있는 공동주택 형식의 다가구주택을 건축하도록 하였으며, 주거지역의 모습을 바꾸어 나가는 단초가 되기도 하였다.

신설 당시 주거지역과 준주거지역의 기준을 보면, 인접대지 경계선에서 처마 끝까지는 30cm이상을 띄워야 하고, 외벽으로부터 인접대지 경계선까지 최소 50cm이상 띄우도록 기준을 정했다. 이들 규정은 「민법」에 근거한 것이었다.

1976년 신설 당시 대지 안의 공지 기준

(「건축법 시행령」 제168조의2)

구분	처마끝으로부터 건축선까지의 거리	처마끝으로부터 인접대지 경계선까지의 거리	외벽 각 부분으로 부터 인접대지 경계선까지의 거리
주거전용지역	-	1.0m	1.5m
주거지역, 준주거지역	-	0.3m	0.5m
공장	6.0m	3.0m	4.0m



'대지 안의 공지' 규정과 관계하는 '민법' 규정

조항구분	내용
제242조 (경계선 부근의 건축) 제1항	건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.
제225조 (처마물에 대한 시설의무)	토지소유자는 처마물이 이웃에 직접 낙하하지 아니하도록 적당한 시설을 하여야 한다.

1976년 대지 안의 공지 신설 당시 주거지역, 준주거지역에서 인접대지 경계선까지의 이격거리 기준 ©이재인

이후 1980년도에는 시행령을 개정하여 처마 끝으로부터 인접대지 경계선까지의 이격거리를 20cm로 완화하였다.

1980년 11월 12일 「건축법 시행령」 제168조의2(대지 안의 공지) 제2항

구분	외벽 각 부분으로부터 인접대지 경계선까지의 정북장향의 수평거리	외벽 각 부분으로부터 인접대지 경계선까지의 직각장향의 수평거리	처마끝으로부터 인접대지 경계선까지의 직각방향의 수평거리
주거전용지역 안의 건축물	2.0m 이상	1.0m 이상	0.5m 이상
주거지역 안의 건축물	-	0.5m 이상	0.2m 이상
준주거지역 안의 건축물	1.0m 이상	0.5m 이상	0.2m 이상
자연녹지지역 또는 생산녹지지역 안의 건축물	2.0m 이상	1.0m 이상	0.5m 이상
공해공차 위험물제조소 위험물저장소	-	4.0m 이상	3.0m 이상



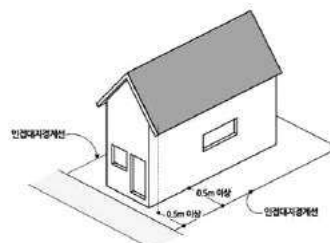
1980년 주거지역, 준주거지역에서 처마끝으로부터 인접대지 경계선까지의 이격거리 기준 완화 ©이재인

1992년(1992.6.1. 시행)에는 시행령 전부개정(1992.5.30.)을 통하여 처마도 외벽과 마찬가지로 50cm를 이격하도록 강화했다.

인접대지 경계선으로부터 띄어야 하는 거리

(「건축법 시행령」 제81조 제2호, 1992년 6월 1일 시행)

대상 건축물	건축조례에서 정할 건축기준의 범위
당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200㎡이상인 공해공장·위험물제조소·위험물저장소등 공해 및 위해의 발생이 우려되는 것으로서 건축조례가 정하는 건축물	2m(준공업지역에서 건축하는 경우에는 1m) 이상. 다만, 전용공업지역·일반공업지역 또는 국토이용관리법에 의한 공업지역 및 시설용지지구에서 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.
당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1000㎡이상인 판매시설·숙박시설·관람집회시설·전시시설·종교시설등 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물	1m이상. 다만, 중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역 및 유통상업지역에서 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.
공동주택	3m(아파트를 제외한 공동주택은 1m) 이상
기타 인접건축물의 통풍·환기및 연소차단 등을 위하여 건축 조례가 정하는 건축물	0.5m 이상



1992년 인접대지 경계선까지의 이격거리 기준 완화 ©이재인

따라서 소규모 건축물들은 대지에서 최소한의 이격을 통해 최대한 큰 건축물들을 건축하려는 시장 논리에 맞추어 처마는 점점 짧아지게 된다.

1999년(1999.4.30. 일부 개정)에는 규제 완화와 50cm 이격 기준은 「민법」 규정과 동일한 내용이기 때문에 「건축법」에서 규정하는 것은 중복 규정이라는 취지에서 ‘대지 안의 공지’ 규정을 폐지하게 되었다. 그러나 「민법」 상으로는 건축물이 완공되거나 공사를 시작한지 1년이 지나면 50cm를 띄우지 않았더라도 이격거리 확보를 인접대지 건축물의 건축주에게 요구할 수 없다. 「민법」 상으로는 이해관계인이 상당한 기간 내에 자신의 권리를 주장하지 않는 것은 권리 포기로 판단하기 때문이다. 다만 손해에 상응하는 배상만 청구할 수 있을 뿐이다. 때문에 ‘대지 안의 공지’ 문제는 다수의 민원이 제기되었고 폐지된 지 7년 만인 2006년 5월 8일 다시 「건축법」에 규정되었다.

인접대지 경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 규정

(2006년 5월 8일 기준 시행령 [별표1])

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축 기준
전용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택 제외)	1m 이상 6m 이하
당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상인 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)으로서 건축조례가 정하는 건축물	준공업지역 : 1m 이상 6m 이하 준공업지역 외의 지역 : 1.5m 이상 6m 이하
당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙을 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외) 및 종교시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다.	1.5m 이상 6m 이하
다중이 이용하는 건축물(상업지역에서 건축하는 건축물을 제외)로서 건축조례가 정하는 건축물	1.5m 이상 6m 이하
공동주택(상업지역에서 건축하는 공동주택을 제외)	아파트 : 3m 이상 6m 이하 연립주택 : 1.5m 이상 6m 이하 다세대주택 : 1m 이상 6m 이하
그 밖에 건축조례가 정하는 건축물	0.5m 이상 6m 이하

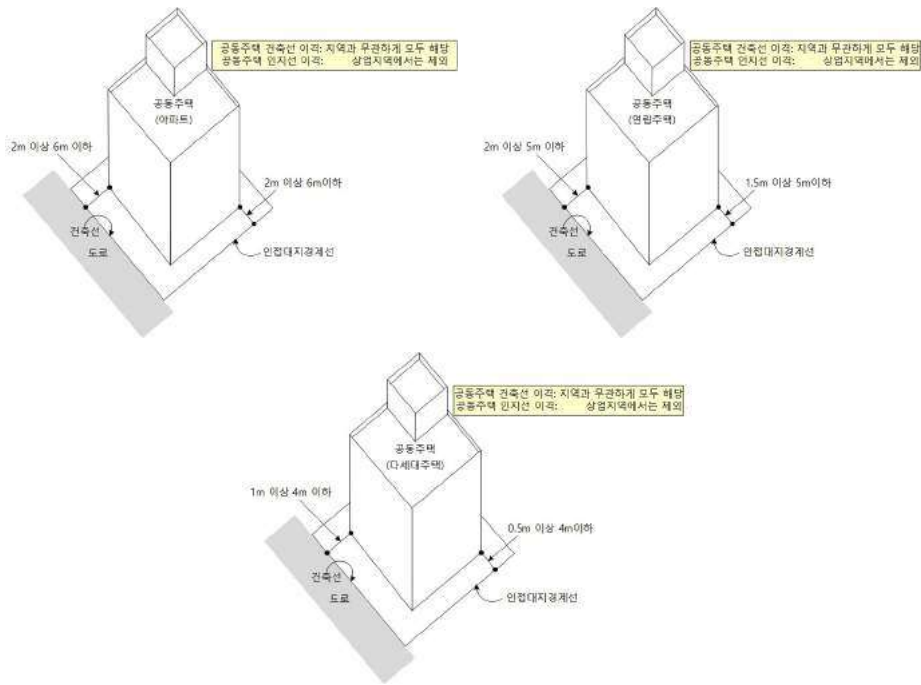
‘대지 안의 공지’ 규정 중 단독주택 지붕 형태 변화에 영향을 주었던 부분의 변천을 요약하면 다음과 같다.

단독주택 지붕 형태 변화에 영향을 준 ‘대지 안의 공지’ 규정 변천(1976~1999)

년도 구분	처마 끝으로부터	외벽(1986년 기준·발코니*, 계단) 각 부분으로부터
1976(신설)	0.3m	0.5m
1980	0.2m	0.5m
1986	0.2m	0.5m
1992	0.5m(조례로 정함)	0.5m(조례로 정함)
1999		규정 폐지

*건축법에서는 ‘노대’로 규정하고 있으나, 일반적 이해를 돕기 위해 발코니로 고쳐 씀.

공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)의 경우는 일반 건축물과 달리 인접대지 경계선으로부터 떨어지는 거리를 더 확보해야 한다.



공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)의 대지 안의 공지 기준(현황) ©이재인

공동주택 중 다세대주택은 연립주택이나 아파트보다는 이격 기준을 완화하고 있다. 다세대주택의 경우 1988년에는 층수와 세대수에 따라 좀 더 세분화하여(2층 이하로서 3세대 이하인 경우와 3층 이상 또는 4세대 이상인 경우) 완화의 정도를 달리 정하고, 1990년에는 연립주택과 아파트를 세분한 기준을 도입했다. 1992년도에는 처마로부터 떨어지는 기준을 삭제하고, 외벽면에서 떨어지는 기준으로 통합 적용하다가 1999년도에는 규정을 폐지하고, 2006년도에 규정을 부활시켜 현재에 이르고 있다.

공동주택의 ‘대지 안의 공지(인접대지 경계선에서의 이격거리)’ 규정 변천(1981~1999)

구분	처마끝으로부터		외벽(1986년 기준 : 발코니*, 계단) 각 부분으로부터	
	공동주택	다세대	공동주택	다세대
1981 (공동주택기준신설)	2m (2층 이하 : 1.5m)	다세대주택이라는 건축물 용도 없었음	3m (2층 이하 : 2m)	다세대주택이라는 건축물 용도 없었음
1985		0.5m		1m
1986		1m (개구부가 없는 곳: 0.5m)		2m (개구부가 없는 곳: 1m)

1988	2층 이하로서 3세대 이하	2m (2층 이하 : 1.5m)	0.5m	3m (2층 이하 : 2m)	1m
	3층 이상 또는 4세대 이상	개구부가 있는 곳	1.0m	-	2m
		개구부가 없는 곳	0.5m		1m
1990		연립 : 2m (2층 이하 1.5m) 아파트 : 5m or 0.5H 중 작은 것	1988과 기준 동일	연립 : 3m (2층 이하 3m) 아파트 : 6m or 0.5H 중 작은 것	1988과 기준 동일
1992				아파트 : 3m / 기타 : 1m(조례로 정함)	
1999		규정폐지			

2 ● 다락 규정 변천

‘반자 높이 1.8m 이하’인 다락방은 바닥면적에 산입하지 않도록 예외 규정을 인정하면서 다락 기준이 건축법에 처음 도입된 것은 1978년도이다. 일반적으로 다락은 1층 바닥보다 높은 층에 생활용품 등을 보관하는 실내창고 공간이다. 그러나 많은 사람들이 다락방을 거실 용도로 편법적으로 이용하는 사례가 빈번하게 발생하였다. 따라서 법을 강화하여 1992년 시행령 개정을 통해 바닥면적에 산입하지 않는 다락의 층고를 1.5m이하로 규정했다. 1.5m이하 높이는 이용성이 떨어지는 높이이므로 결과적으로 경사지붕은 점점 사라지게 되었다.

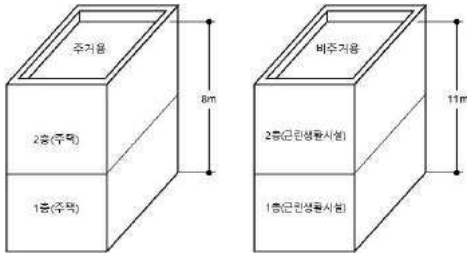
지붕의 형태는 건축물의 형태를 구성하는 주요한 구성요소 중 하나이다. 뿐만 아니라 어떤 형태는 화재의 확산을 방지하는 등에 도움이 되기도 하며, 건축물이 눈(雪荷重)과 바람(風荷重)의 영향을 적게 받을 수 있도록 하기도 한다.

강우량이나 강설량이 특히 많은 나라를 제외하고 지붕의 형태를 법에 규정한 나라는 그다지 많지 않다. 우리나라의 경우도 「건축법」에 지붕의 형태에 관한 규정은 없으며, 경사지붕의 경우 그 물매(경사 혹은 기울기)에 대한 구체적인 기준을 따로 규정하지는 않고 있다. 단지 「서울시 건축조례」에 경사지붕 관련 규정을 찾아 볼 수 있다. 서울시는 도시관리를 위하여 가로구역별 건축물 최고 높이를 규제하면서, 제1종 전용주거지역 안에서의 주거용 건축물의 최고높이는 2층 이하로서 8m 이하로 건축하여야 하며, 주거용 이외의 용도에 쓰이는 건축물(주거용과 다른 용도가 복합된 건축물을 제외한다)의 높이는 2층 이하로서 11m 이하로 건축하도록 규정하고 있다.

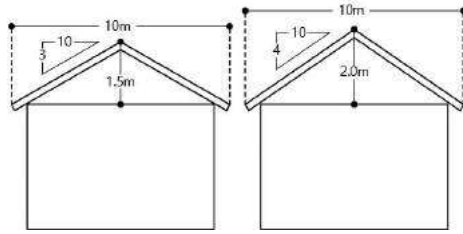


눈이나 비가 많이 내리는 지역은 그 하중으로 집을 무너뜨릴 수도 있다. 빗물이나 눈이 녹아 흐를 수 있도록 디자인된 통상교회의 배수구 디자인(오른쪽 비죽이 튀어나온 부분)과 지붕의 형태

다만, 지붕의 경사가 3:10 이상인 건축물은 높이 12m 이하로 건축할 수 있도록 하는 높이 특례를 인정하고 있다.



서울시 제1종 전용주거지역의 건축물 최고 높이 제한
©이재인



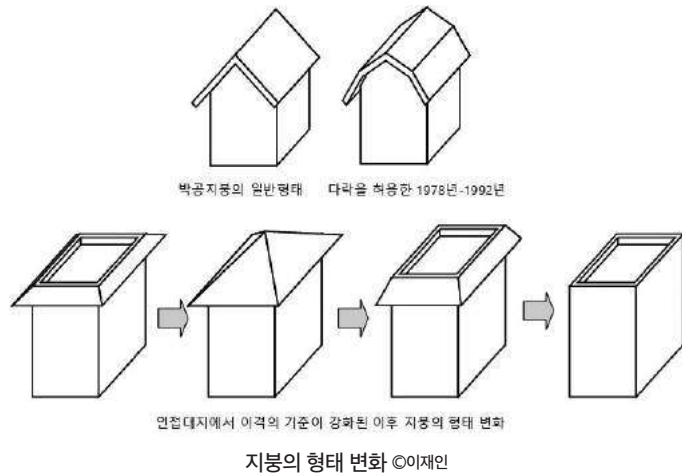
동일 규모 건축물에서 물매 3:10과 물매 4:10의 다락층 높이 비교 ©이재인

주거전용지역 내의 건축물의 높이 제한의 완화는 과거(1973~1992) 4:10으로 규정하였으므로, 1973년과 1992년 사이에 건축한 건축물의 지붕은 지금보다 높았다. 예를 들어 4:10의 물매인 경우 거실로 사용할 수 있을 정도의 높이가 확보되지만, 3:10으로 물매를 낮추면 다락을 창고처럼 밖에 쓸 수 없게 된다.

게다가 1978년~1992년까지는 평균 반지높이 1.8m 이하의 다락방을 허용함에 따라 지붕의 물매를 높게 할 수 있었다. 그러나 1992년부터는 다락의 기준을 층고 1.5m 이하로 강화함에 따라 입면 비례나 다락의 이용을 위한 기능상으로 경사지붕을 계획하기 어려워졌다. 이에 더하여 1992년에 '대지 안의 공지' 규정 중 처마에서 외벽까지 떨어지는 기준을 기존 20cm에서 50cm로 강화함에 따라 경사지붕을 설치해야 할 경제적인 이익이 없어졌다. 그래서 경사지붕을 설치하지 않거나 지붕의 끝을 잘라 형식적으로 경사지붕의 흉내만 내는 국적 없는 경사지붕이 등장하게 되었다.

	1978 신설		1992	
	「건축법시행령」 ‘다락’ 규정		반자 높이 1.8m이하 바닥면적 산업제외	
	1976 신설	1980	1999	2006
	「건축법시행령」 ‘대지 안의 공지’ 규정		규정 폐지	
	1973	1980		
	‘(제1종)전용주거지역’ 최고높이 ‘제한’ 특례			
	50cm이상 이격	50cm이상 이격		
	주거전용지역에서 지붕 경사가 4:10이상인 건축물은 높이 12m 이하로 건축할 수 있다.		제1종전용주거지역 안에서 지붕 경사가 3:10이상인 건축물은 높이 12m 이하로 건축할 수 있다.	

지붕 형태에 영향을 준 규정들과 변천 시기 ©이재인



이렇게 건축법의 개정이 시장 논리와 맞닿아 상호 영향을 주어 처마가 사라지고 평지붕 건축물들이 우리의 주거지를 메우게 되었다. 평지붕 위에는 노랗고 파란 물탱크들이 자리를 잡아 도시의 풍경을 결정 하기도 하므로, 건축 관련법의 개정은 세심한 노력을 기울여야만 할 것이다.

제21장 ● 건축 허용오차

건축물의 건축은 일반적으로 설계자(건축사)가 설계한 도면을 기준으로 시공자가 대지에 구현해 나가는 과정이다. 원칙적으로는 설계자가 계획한 도면 치수와 시공된 건축물은 정확하게 부합하여야 한다. 그러나 도시계획에 의해 이루어진 신시가지가 아닌 경우는 지적과 현황의 차이가 있는 대지도 있고(※접도요건 중 '사례: 토지 이용현황(왼쪽)과 사실상 도로는 B의 대지인 지적현황(오른쪽)' 이미지 참조), 사람이 하는 일이다 보니 의도하지 않게 어느 정도의 차이는 발생할 수가 있다. 때문에 「건축법」에서는 허용오차(법 제26조 및 동법 시행규칙 제20조 [별표5])를 규정하고 계획과 시공 사이에서 발생할 수 있는 부득이한 수치적 차이 범위를 규정하여 계획과 시공 사이의 간극을 탄력적으로 수용하고 있다.

1 ● 건축 허용오차의 연혁

허용오차 규정이 「건축법」에 도입 시행된 것은 1992.6.1.(법률 제4381호, 1991.5.31., 전부 개정)이다. 이는 우리나라에 근대적인 「건축법」이 제정된 1962년 이후 30년 만의 일이다. 시공 과정 상에 발생할 수 있는 허용오차를 인정하는 제도는 건설부(現 국토교통부)에서 발의하여 「건축법」 5차 개정 시기인 1975.12.31.에 도입하려고 했었다. 그러나 국회 심의 과정 중 건축공학의 정밀성 원칙에 반하고, 준법정신을 저해할 우려가 있다는 이유로 기각되어 17년 후인 1992년에 도입되었다. 허용오차 규정은 도입 당시와 비교하여 항목에서 다소 차이를 보일 뿐 큰 틀은 현재까지도 유지되어 오고 있다. 건축 허용오차는 대지 관련 건축기준의 허용오차와 건축물 관련 건축기준의 허용오차로 크게 구분하여 소 항목으로 규정되어 있다.

대지 관련 건축기준의 허용오차의 비교

구분	1992. 06. 01. 도입 당시	2020. 11. 현재
건축선의 후퇴거리	3% 이내	
대지 안의 통로	5% 이내	규정 없음
대지 안의 공지	5% 이내	규정 없음
건축물의 인동간 거리(1992) 인접건축물과의 거리(현재)	3% 이내	
인접대지 경계선과의 거리	규정 없음	3% 이내
건폐율	0.5% 이내(건축면적 5㎡를 초과할 수 없다)	
용적률	1% 이내(연면적 30㎡를 초과할 수 없다)	

건축물 관련 건축기준의 허용오차의 비교

구분	1992. 06. 01. 도입 당시	2020. 11. 현재
건축물 높이	2% 이내(1m를 초과할 수 없다)	
평면길이	2% 이내(건축물 전체 길이는 1m를 초과할 수 없고, 벽으로 구획된 각실의 경우에는 10cm를 초과할 수 없다)	
복도 폭	1% 이내(10cm를 초과할 수 없다)	규정 없음
출구너비	2% 이내	
반자높이	2% 이내	
벽체두께	3% 이내	
바닥판두께	3% 이내	

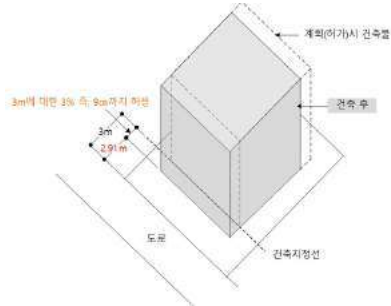
2 ● 대지 관련 건축기준의 허용오차

대지 관련 건축기준의 허용오차는 5가지 항목으로 구분하여 오차의 범위를 규정하고 있다.

항목	허용되는 오차의 범위
건축선의 후퇴거리	3% 이내
인접대지 경계선과의 거리	3% 이내
인접건축물과의 거리	3% 이내
건폐율	0.5% 이내(건축면적 5㎡를 초과할 수 없다)
용적률	1% 이내(연면적 30㎡를 초과할 수 없다)

건축선의 후퇴거리: 3% 이내

건축하려는 대지가 미관지구로서 조례로 3m의 건축선이 지정된 경우, 건축물은 건축지정선 밖으로 나갈 수 없다. 그러나 시공 상의 부득이한 오차를 인정하여 3% 이내인 9cm까지 돌출하는 것은 위법한 건축물로 간주하지 않아 승인을 받아 사용할 수 있다는 의미를 갖는다.

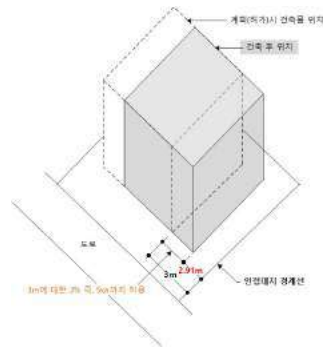


건축선의 후퇴거리 허용오차 사례 ©이재인

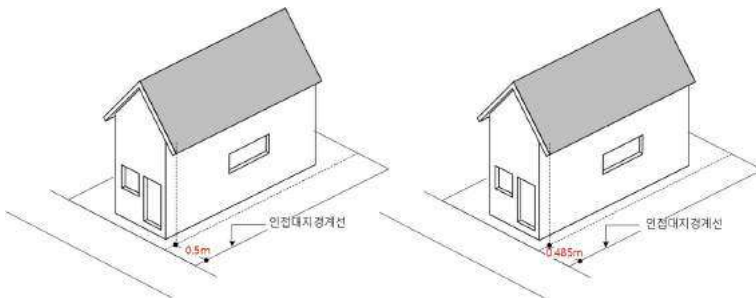
인접대지 경계선과의 거리: 3% 이내

건축물이 인접대지 경계선에서 떨어져야 하는 이격거리 관련 규정은 「민법」에서 규정하고 있는 50cm 이격 규정, 대지 안의 공지(「건축법」 제58조)(※주거지역의 풍경 변화 참조), 일조권(「건축법」 제61조)이 있다. 여기서 좀 더 깊게 이해해야 할 부분은, 건축 허용오차는 「건축법」의 완하 기준이라는 점이다.

예를 들어 인접대지 경계선에서 50cm를 띄워서 건축계획(건축허가)이 되어 있는 경사지붕 건축물의 경우 허용오차 3% 인정 규정을 적용한다면 시공 후 인접대지 경계선에서 48.5cm를 이격하여도 「건축법」 상으로는 인정을 받을 수 있다는 의미로 해석된다. 그러나 「민법」에서는 허용오차라는 것이 없다. 따라서 「건축법」 상으로는 적법한 건축물일지라도 「민법」 상 50cm 이격에 관한 분쟁의 소지가 있을 수 있다. 또 한 가지 살펴보아야 할 문제는 「민법」 상 인접대지 경계선에서 떨어져야 하는 50cm의 기준이 건축물 외벽에서부터 인지 혹은 처마와 같은 돌출 부분에서부터 인지가 명확하지 않다는 점이다. 그러나 대법원 판례에서는 “경계로부터 건물의 가장 돌출된 부분까지의 거리”, 즉 처마를 기준으로 판단해야 한다고 판시하고 있다. 그러므로 경사지붕의 경우는 처마에서 인접대지 경계선까지 최소한 50cm를 띄워서 건축해야 한다는 점을 인지해서 건축해야 할 것이다.



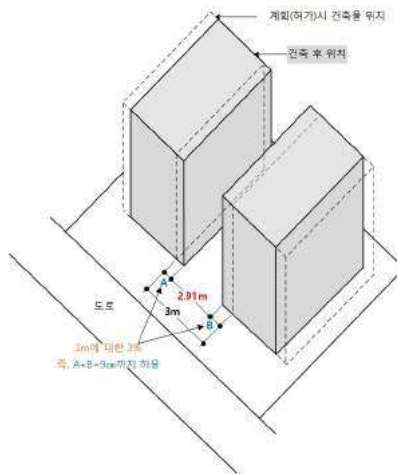
인접대지 경계선과의 이격거리 허용오차 사례 ©이재인



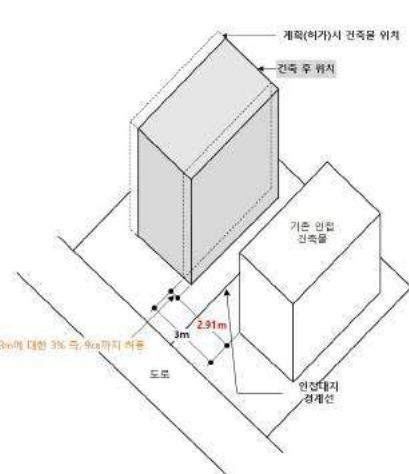
경사지붕 건축물 허가 시 이격거리(왼쪽)와 경사지붕 건축물 시공 후 이격거리(오른쪽). 오른쪽의 경우 「건축법」 상으로는 적법하지만 「민법」에서는 부적법하다. ©이재인

인접건축물과의 거리: 3% 이내

인접건축물과의 거리 규정 항목은 도입 당시 건축물의 인동간 거리 항목이었던 것을 1996.1.18. 현재와 같이 개정하였다. 인접건축물과 인동간 거리는 어떠한 차이가 있는 것일까? '인동간격'이란 용어는 대체로 공동주택 단지를 구성할 때 일조 확보를 위하여 주택 간에 일정 거리를 이격하도록 규정하는데, 이를 인동간격이라 부른다. 이는 동일 대지 내 여러 동의 건축물이 있다는 것을 상정하는 용어이다. 반면, '인접건축물과의 거리'는 반드시 동일 대지 내의 건축물만을 의미하는 것은 아니며, 인접대지의 인근 기존 건축물과의 관계도 포함하는 확장된 개념이라 하겠다.



인접건축물과의 거리 허용오차:
동일 대지 (인동간격) ©이재인

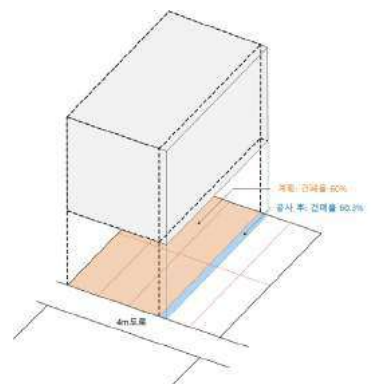


인접건축물과의 거리 허용오차:
인접대지 건축물 ©이재인

건폐율: 0.5% 이내(건축면적 5㎡를 초과할 수 없다)

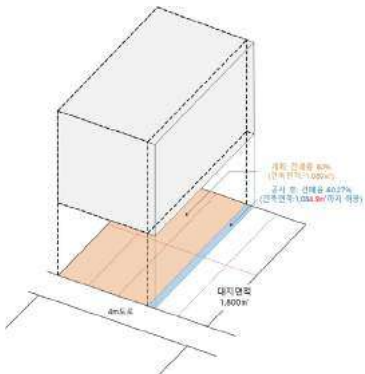
건축하려는 대지의 건폐율(Building-to-Land Ratio) [건축면적/대지면적 × 100] 최대허용치가 60%이고 계획시 60%로 건축허가를 받았을 경우, 허용오차 0.5%인 60.3%까지는 위법한 건축물이 아니므로 사용승인을 얻어 건축물을 사용할 수 있다.

건축물을 사용할 수 있는 것은 사용승인 절차를 통해 이루어 지지만 건축물의 법적 지위는 건축물대장의 등재로 이루어지는데, 이때 등재는 법에서 규정한 60% 이상으로는 기재할 수 없다. 따라서 허용오차를 인정하여 실질적으로 60.3%로 건축되었다 하더라도 60%로 기재한다.



허용오차 사례: 건폐율 0.5% 이내 ©이재인

건폐율의 허용오차는 건축선의 후퇴거리, 인접대지 경계선과의 거리, 인접건축물과의 거리와 같이 선적인 관계를 지니는 것이 아니라 면적과의 관계있는 규정이다. 그래서 건축물의 규모가 크면 클수록 그 비율만큼 허용되는 면적이 커질 수 있다는 의미이다. 따라서 「건축법」에서는 허용오차의 비율과 함께 건축면적이 5㎡를 초과할 수 없도록 하고 있다.

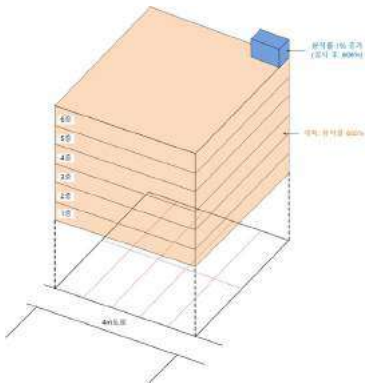


건폐율 허용오차(건축면적 5㎡ 내) 사례
©이재인

예를 들어 대지면적이 1,800㎡인 대지에 조례의 건폐율 최대허용치가 60%이고 계획 시 60%로 건축허가를 받았을 경우, 건축면적은 1,080㎡이다. 건폐율 허용오차 규정에 의하면 시공 후 60.3%까지 가능하므로, 건폐율 60.3%는 건축면적이 1,085.4㎡까지 가능하다는 의미이다. 즉 건축면적이 계획보다 5.4㎡ 초과할 수 있다는 계산이다. 그런데 건축면적은 5㎡ 내로 허용오차를 제한하므로 건축면적 4.9㎡까지의 증가는 허용오차로 인정된다. 이를 역산하면 건폐율은 약 60.27%(1,084.9/1800×100)까지 허용된다는 의미이다.

용적률: 1% 이내(연면적 30㎡를 초과할 수 없다)

용적률(Floor Area Ratio) [지상층 연면적/대지면적 × 100] 또한 건폐율과 동일한 개념으로 이해하면, 용적률 최대허용치가 600%이고 계획 시 600%로 건축허가를 받았을 경우, 허용오차 1%인 606%까지는 위법한 건축물이 아니므로 사용승인을 얻어 건축물을 사용할 수 있다.

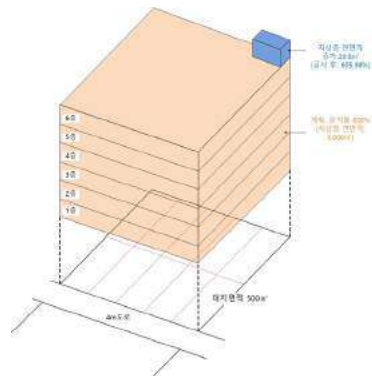


허용오차 사례: 용적률 1% 이내 ©이재인

건축물대장의 등재 역시 법에서 규정한 범위를 초월해서는 등재할 수 없으므로 600%로 기재되며, 용적률은 건축물 연면적과 관계하는 규정이므로 건폐율 허용오차 규정처럼 용적률 허용오차 1%와 함께 (지상층)연면적 30㎡를 초과할 수 없도록 하는 필요충분조건 규정을 마련하고 있다.

예를 들어 대지조건이
면적 500㎡인 대지에
용적률 최대허용치가

600%인 경우 계획 시 600%(지상층 연면적: 3,000㎡)로 건축허가를 받았다면, 시공 후 용적률 허용오차 1%인 606%(지상층 연면적: 3,030㎡)까지는 허용된다는 의미이다. 이 때 용적률 606%는 지상층 연면적이 30㎡(500㎡×0.6%) 증가했다는 의미이다. 그런데 법에서는 (지상층)연면적 30㎡를 초과할 수 없도록 규정하고 있으므로 606%에 해당하는 지상층 연면적 30㎡의 증가는 불법 건축물이 되어 버린다. 결국 29.9㎡까지 허용되는 것이므로, 이를 역산하면 허용되는 용적률은 606%가 아닌 605.98%(3,029.9/500×100)까지이다.



용적률 허용오차(지상층)연면적 30㎡ 내)
사례 ©이재인

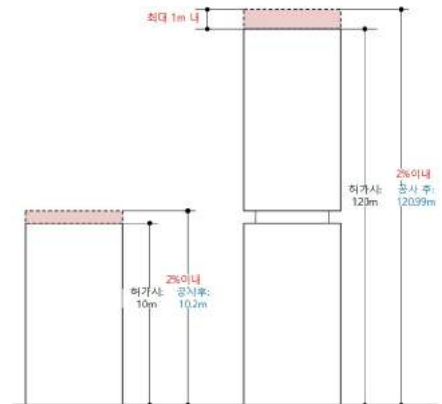
건축물 관련 건축기준의 허용오차는 6가지 항목으로 구분하여 오차의 범위를 규정하고 있다.

항목	허용되는 오차의 범위
건축물 높이	2% 이내(1m를 초과할 수 없다)
평면길이	2% 이내(건축물 전체길이는 1m를 초과할 수 없고, 벽으로 구획된 각실의 경우에는 10cm를 초과할 수 없다)
출구너비	2% 이내
반자높이	2% 이내
벽체두께	3% 이내
바닥판두께	3% 이내

건축물 높이: 2% 이내(1m를 초과할 수 없다)

건축허가 시 건축물의 높이가 10m인 경우 시공 후 20cm 증가하여 10.2m로 건축된 것은 적법한 건축물이다. 그런데, 고층건축물의 경우는 저층건축물에 비하여 2%라는 허용오차는 실질적으로 매우 큰 치수이다. 그래서 「건축법」에서는 허용 오차 2%와 함께 전체적인 높이 증가분이 1m 이내이어야 한다는 것을 동시에 충족하도록 규정하고 있다.

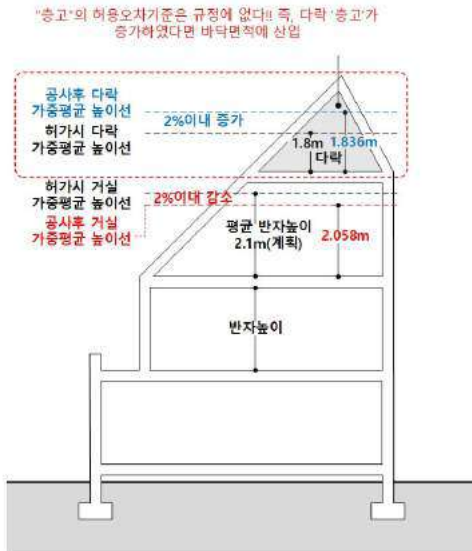
예를 들어 높이가 120m인 건축물의 경우 높이 허용 오차 요율을 적용한다면 2.4m 증가하여도 된다는 의미로, 이는 1개 층으로 사용하기에 충분한 높이에 해당한다. 따라서 50m가 넘는 건축물들은 2% 허용오차를 적용받을 수 없고, 최대 99cm까지의 높이 증가분만을 시공 후 허용오차로 인정받을 수 있다.



용적률 허용오차(지상층)연면적 30㎡ 내) 사례
©이재인

반자높이: 2% 이내

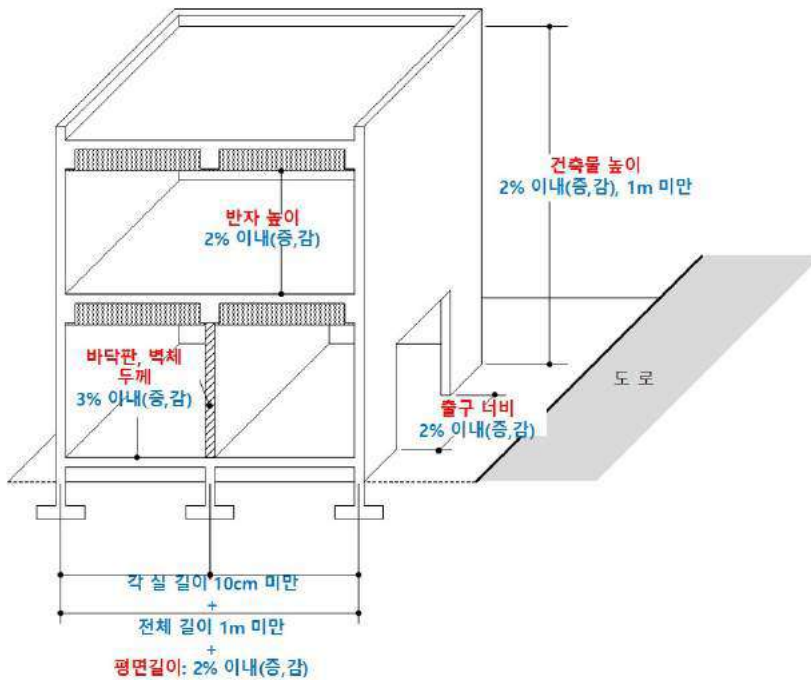
반자높이는 시공 후 낮아진 경우와 높아진 경우로 사례를 들어보면, 일반적으로 거실은 반자높이가 2.1m 이상이어야 한다. 그런데 시공 후 반자높이가 2.058m로 측정되었다면 2% 이내 허용오차 범위이므로 「건축법」 상 거실로 인정받을 수 있다. 그러나 시공과정에서 4.2cm보다 더 낮게 건축되었다면, 「건축법」 상 거실이 아니므로 사용검사(준공검사)를 받을 수 없는 불법 건축물이 된다. 여기서 주목해야 할 것이 있다. 「건축법」에서 높이의 종류는 건축물 높이, 반자높이 외에 층고가 규정되어 있으나, 허용오차 규정 중 높이와 관련한 것은 건축물 (외부)높이와 (실내)반자높이 2가지로, 층고는 허용오차를 인정하고 있지 않다는 점이다. 예를 들어, 「건축법」에서 다락(평지붕: 층고 1.5m 이하, 경사지붕: 층고 1.8m 이하)은 바닥면적(※바닥면적 참조)에서 제외를 해 주고 있다(※바닥면적 산정의 예외



바닥면적에 산입해야 하는 다락 층고 증가와 허용오차를 인정받을 수 있는 거실의 반자높이 감소 ©이재인

방법 참조). 그런데 당초 계획 시 경사지붕에 다락의 평균 높이를 1.8m로 건축하여 바닥면적을 제외한 건축물인 경우, 시공 후 다락의 평균 높이가 1.836m로 3.6cm 높아졌다면 2% 이내의 허용오차 범위로 볼 수 있다. 하지만 2%의 범위는 반자높이에 관한 허용오차이지 층고에 관한 허용오차 기준이 아니므로 허용오차를 인정받을 수 없다. 뿐만 아니라 다락으로 사용한다고 하더라도 바닥면적에 산입해야 한다.

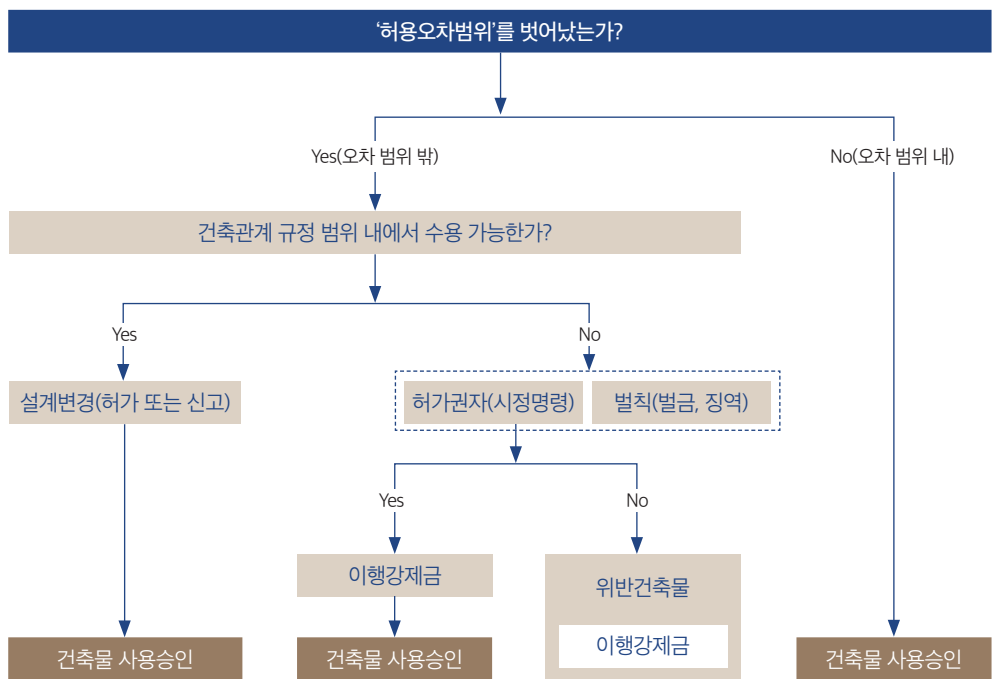
기타 건축물 관련 건축기준의 허용오차를 요약하면 다음 그림과 같다.



건축물 관련 건축기준의 허용오차 ©이재인

만일 건축 허용오차를 벗어나 건축이 되었다면 어떻게 되는 것일까? 우선 벗어난 수치의 범위가 건축 관계법에서 수용 가능한 여부를 따져보아야 한다.

예를 들어 건축하려는 대지의 건폐율 최대허용치가 70%이고 계획 시 건폐율 60%로 건축허가를 받았다. 시공 후 건폐율이 61%라면 건폐율 허용오차 0.5%(60.3%)를 벗어난 범위이지만 대지의 건폐율 최대 허용치인 70% 이내이므로 설계변경 절차(「건축법」 제16조)에 따라 허가(신고)를 다시 득하면 된다. 그러나 시공 후 71%로 건축되었다면 위법한 건축물이 된다. 이러한 위반 건축물은 허가권자가 대지의 건폐율 최대허용치 70% 이내로 원상복구하도록 시정명령과 벌금을 부과하게 되며, 건축주가 벌금 납부와 원상복구를 한다면 사용검사를 얻어 건축물을 사용할 수가 있다. 그러나 원상복구가 되지 않으면 지속적으로 벌금이 부과되고 불법 건축물로 남게 된다.



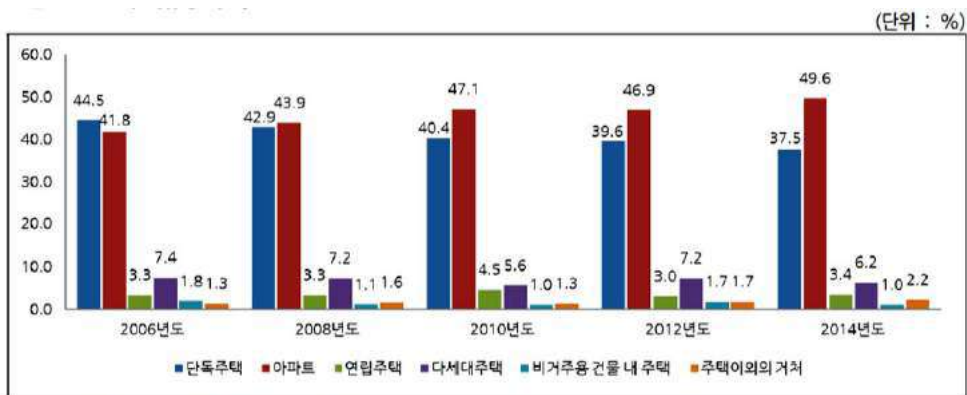
건축허용 오차를 벗어난 건축물의 사용승인 절차 ©이재민

건축과정의 허용오차는 2가지 시각에서 바라볼 수 있다. 첫째는 시공 기술과 관련하여 어느 정도의 범위까지 인정할 것인가라는 건축안전 등의 측면에서 시공오차(construction Tolerances)와 둘째는 건축법에서 규정하고 있는 건폐율이나 용적률 등과 같은 여러 규정 치수와의 관계를 따져보는 위법성 여부 측면이 있다. 전자는 건축물의 구조나 재료 등에 따라 세분될 수 있으며, 시공 기술의 발달에 따라 달라질 수 있다. 우리나라 「건축법」에서 규정하고 있는 허용오차는 1992년 제정 이후 23년간 별다른 변화 없이 유지해 오면서 후자를 목표로 하고 있다.

즉, ‘건축 허용오차’ 규정은 시공 상의 오차로 인해 위법한 건축물이 되지 않도록 하기 위한 행정절차상의 탄력성을 규정하는 것이지 「건축법」의 목적에 부합하는 건축안전을 위한 시공오차를 규정하고 있지는 않다.

제22장 ● 발코니의 정의

건축물 통계에 의하면 전체 건축물 중 66.1%가 주거용이다. 또한 전체 가구의 주택 유형을 연도별로 살펴보면 단독주택에 거주하는 가구의 비율은 점차 감소하는 반면, 아파트에 거주하는 가구 비율은 전반적으로 증가하여 약 50%에 이르고 있다.



자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각년도

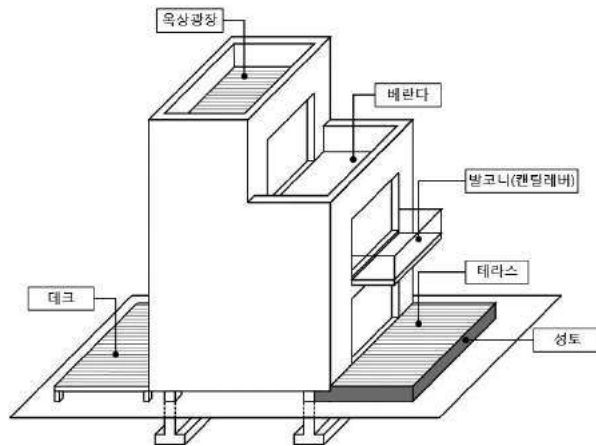
주거실태 추이

<출처: 국토교통부의 '2014년도 주거실태조사 연구보고서'. 2014.12. p64.>

결국 우리나라 전체 건축물을 놓고 보면 아파트가 33%라는 의미이다. 발코니는 아파트와 함께 1950년대에 최초로 도입되었으며, 이후 다세대 및 연립주택에도 발코니가 계획되었다. 이를 통계적 의미로 다시 살펴보면 발코니가 있는 공동주거에 거주하는 비율은 약 60%가 된다는 것이다. 이 비율 자체가 시사하는 바도 크지만, 공동주거 형식의 다가구주택 역시 발코니가 계획되어 있으나 「건축법」상 단독주택으로 용도분류되어 있다. 다가구주택의 발코니는 공동주거의 통계상에서 나타나지 않는다는 점까지 고려하면 우리나라 인구의 대부분이 발코니 문제에 관심을 가지고 있다고 해도 과언이 아닐 것이다.

노대(露臺), 발코니(balcony), 베란다(veranda), 테라스(terrace), 데크(deck)

건축을 정의하기란 쉽지 않지만, 빈 공간[空]을 막아 사람들이 이용 가능한 영역[間]으로 구성하는 행위로 볼 수 있다. 이렇게 막은 영역의 안쪽을 '실내'라 부르고 막은 영역의 바깥쪽을 '실외'라고 부른다. 원래는 성격이 없던 하나의 빈 공간이 건축을 통해 실내·외로 구분되었지만, 건축은 공간의 단절을 원하지는 않는다. 따라서 건축 과정에서 공간의 극단적인 단절을 피하고, 내·외부를 연결하는 여러 가지 건축적 장치가 이용된다. 이 중 하나가 구조물의 바닥으로서 노대(露臺, balcony), 발코니(balcony), 베란다(veranda), 테라스(terrace), 데크(deck) 등이다. 이들 중 「건축법」에서는 노대와 발코니만이 사용되고 있다. 그런데 발코니는 법적 정의가 되어 있는 반면, 노대는 법에서 개념 정의 없이 그때그때 필요에 따라 특정 부분이 노대에 해당하는지의 여부로 결정되고 있어 혼란스럽다. 또한 사회에서는 발코니라는 용어가 가장 대표적으로 이용되고 있으나, 구조적으로 차이가 있는 베란다와 발코니를 혼동하여 사용하고 있다.



노대: 발코니, 베란다, 테라스, 데크, 옥상광장 ©이재인

이렇듯 혼란스러운 내·외부를 연결하는 바닥들은 건축 구조방식이나 상하층 공간의 관계성, 지표면과의 위치 관계성, 건축형태 및 재료 등에 따라 구분한다. 이들이 구분되는 특성을 살펴보면 다음과 같다.

발코니와 노대(露臺)

발코니와 노대는 건축계획적으로는 동일한 개념이다. 2층 이상의 건축물에서 건물 벽면 바깥으로 돌출된 외팔구조(cantilever)를 가지며, 난간이나 낮은 벽으로 둘러싸인 뜬 바닥으로 상부 지붕 또는 (실내의 경우) 천장은 없다. 그러나 「건축법」에서의 개념적 성격은 다르다.



공연장 내부의 발코니

<출처: (CC BY-SA) User:Cacophony @Wikimedia Commons>



외부 발코니

<출처: pixabay.com>

먼저 「건축법」에서 '발코니'란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 다만, 건축계획상 발코니는 건축물 외부에만 있는 것은 아니며, 공연장과 같은 실내에 좌석(객석)을 배치하는 것을 포함한다. 반면 노대는 「건축법」에 정의된 바는 없지만 규정들을 유추해석하면, 발코니처럼 외부로 돌출된 바닥 구조물을 포함하여 옥상광장처럼 개방형 구조로 된 바닥 구조물을 아우르는 폭넓은 대표 개념이다.

옥상광장 또는 2층 이상인 층에 있는 노대(露臺)나 그 밖에 이와 비슷한 것의 주위에는 높이 1.2m 이상의 난간을 설치하여야 한다. 다만, 그 노대 등에 출입할 수 없는 구조인 경우에는 그러하지 아니하다.

<「건축법 시행령」 제40조 제1항>

노대

「건축법」에서 사용하는 용어이나 엄격한 개념정의는 없다.

건축물 외부로 돌출된 것 또는 건축물의 일부분으로서 개방형 구조로 된 '바닥구조물'

발코니

「건축법」에서의 정의하고 있는 용어

'발코니'란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서의 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

옥상광장

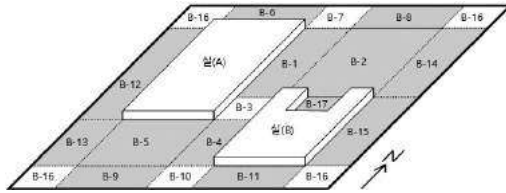
「건축법」 사용

베란다, 테라스, 데크

「건축법」 사용하지 않음

「건축법」상 노대의 개념과 범위 ©이재인

노대는 법 규정의 해석 과정에서 필요에 따라 특정 부분이 노대에 해당하는지의 여부로 결정한다. 해석상으로 내부와 내부, 외부와 외부를 연결하는 경우 노대로 본다.



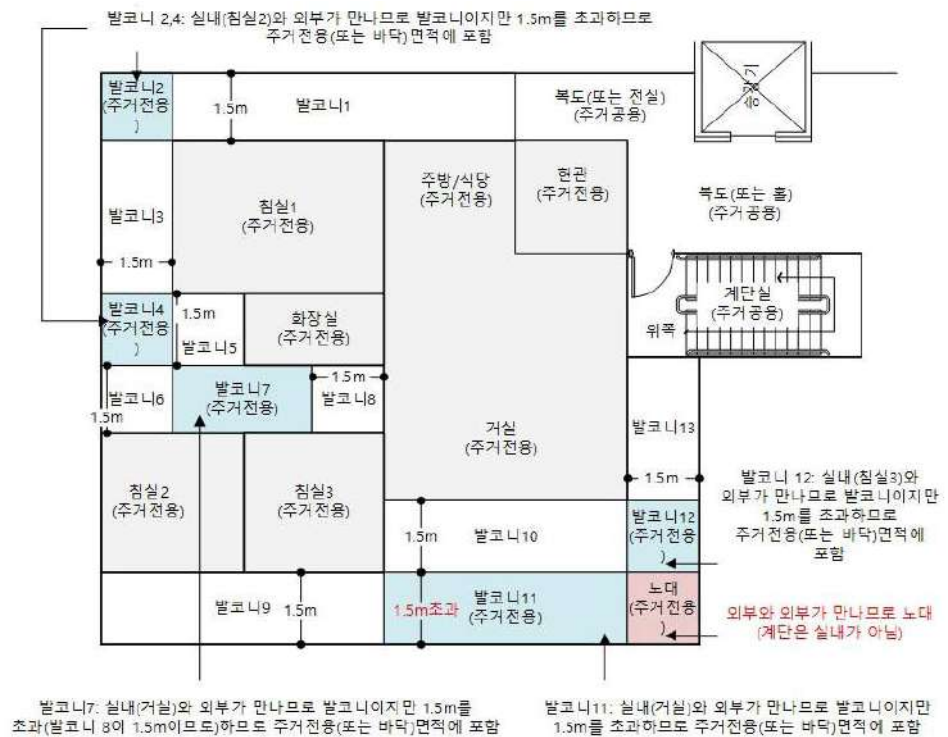
발코니 여부 판단 ©이재인

발코니번호	동·서방향	남·북방향	발코니여부	서비스면적계산의 기준이 되는 외벽
B-1	내부·외부	외부·외부	○	실(A)
B-2	내부·외부	내부·외부	○	실(A)와 실(B)에 접하는 길이 중 가장 긴 외벽
B-3	내부·내부	외부·외부	X	
B-4	외부·내부	외부·외부	○	실(B)
B-5	외부·내부	외부·내부	○	실(A)와 실(B)에 접하는 길이 중 가장 긴 외벽
B-6	외부·내부	내부·외부	○	실(A)
B-7	외부·외부	외부·외부	X	
B-8	외부·외부	내부·외부	○	실(B)
B-9	외부·외부	외부·내부	○	실(A)
B-10	외부·외부	외부·외부	X	
B-11	외부·외부	외부·내부	○	실(B)
B-12	외부·내부	외부·외부	○	실(A)
B-13	외부·내부	외부·외부	○	실(B)
B-14	내부·외부	외부·외부	○	실(A)
B-15	내부·외부	외부·외부	○	실(B)
B-16	외부·외부	외부·외부	X	
B-17	내부·내부	내부·외부	○	실(B)

발코니 여부 판단

<출처: 국토교통부의 '발코니 관련 기준해설'>

노대가 「건축법」에 있어 중요한 의미를 차지하는 이유는 발코니가 용적률 산정의 근간이 되는 '바닥면적'에서 제외(※'바닥면적' 중 발코니 참조)된다고 하는 점과 주택 발코니의 경우 거실(화장)이 가능하다는 점 때문이다. 다시 말해 「건축법」에 의한 노대 중 발코니로 인정된 부분만 바닥면적에서 제외되므로, 면적증가 없이 구조변경을 통하여 확장하여 사용할 수 있는 부분이라는 점 때문이다.



발코니, 노대, 복도(전실, 홀) 구분 ©이재인

- * 발코니: 구조변경 허용 부분
- * 발코니(주거전용): 1.5m 초과한 발코니로 당해 세대가 단독사용·관리하는 주거전용 면적임
- * 노대: 건축법 상 발코니로 인정되지 않는 부분으로 구조변경·칸막이 설치 불허 부분
- * 복도(전실, 홀 등): 주거공용 부분으로 구조변경·칸막이 설치 불허 부분

「건축법」상 발코니로 인정되면 바닥면적 산정에서 제외되는 인센티브를 받는다. 따라서 주택의 경우 가능한 4면에 발코니를 설치하려 할 것이다. 일반적으로 공동주택의 경우는 평면상 4면 모두에 발코니를 설치하기 어려운 반면, 단독주택의 경우는 4면에 발코니를 계획할 수 있다. 따라서 단독주택(다가구주택 및 다중주택은 제외)의 발코니는 외벽 중 2면 이내의 발코니에 대하여 변경할 수 있도록 규정하고 있다.

베란다

건축물 실내에서 뿔마루처럼 튀어나오게 하여 벽 없이 지붕을 씌운 부분을 총칭한다. 「건축법」에서 매개 바닥을 의미하는 가장 넓은 범위가 노대인 것처럼 건축계획상으로 가장 넓은 개념 범위가 베란다이다. 건축형식에 따라 발코니 형식과 테라스 형식으로 크게 구분할 수 있다. 그러나 우리나라의 경우 일반적으로 베란다는 건축물의 상층이 하층보다 작게 건축되어 남는 아래층의 지붕 부분을 한정하여 베란다라고 부르고 다른 매개공간들과 구분한다.



건축계획 측면에서 베란다는 개념 ©이재민



베란다는 일반적 개념으로 건축물 실내에서 뿔마루처럼 튀어나오게 하여 벽 없이 지붕을 씌운 부분

<출처: Wikimedia Commons>

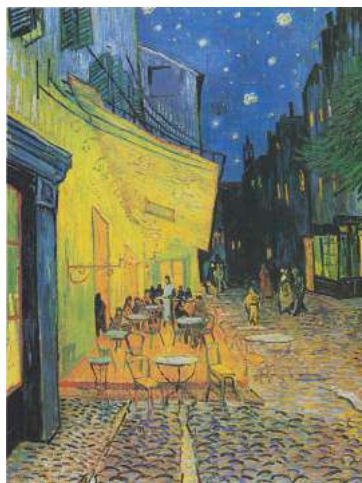
테라스

테라스는 terra[땅]라는 어원에서도 알 수 있듯이 지표면과 만나는 부분에 성토(盛土)된 부분이다. 구조물을 설치한다기보다는 땅을 돋우고[성토] 흙을 밟지 않도록 마감을 하며, 지붕을 설치하지 않는 것이 일반적이다.

데크

원래는 2층 버스 윗부분 혹은 선박의 갑판과 같은 평평한 부분을 의미한다. 건축에서는 과거 배의 갑판처럼 나무로 구성된 바닥을 통칭하기도 하며, 평평한 지붕의 상부(보통은 나무로 바닥을 만든다) 또는 필로티처럼 상부가 지표면에서 들어 올려 있지만 그 윗부분에는 건축물이 없고 사람들이 보행하는 등의 용도로 사용되는 평평한 구조물(재료 특성은 없다)의 통칭으로 폭넓게 사용된다.

테라스와 데크는 혼동하여 사용하는 경우가 많다. 별무리는 없겠으나 어원이나 건축에서 사용되는 상황을 종합적으로 판단하여 보면 데크보다는 테라스가 접지성이 강하다고 보면 될 것이다.



Van Gogh, [Cafe Terrace at Night].
땅을 성토한 것도 아니고, 나무판으로 만들어졌으니 테라스가 아니라 데크라고 주장하는 사람도 있을지 모를 일이나, 땅에 맞닿아 있으니 테라스라고 할 수도 있겠다.

<출처: Wikimedia Commons>

발코니는 언제부터 우리의 관심을 가지는 공간이었을까? 단독주택이 대부분이었던 시절에 2층 집은 베란다 공간이 있었다. 빨래를 너는 공간이나 장독을 놓는 등 외부 후면 마당처럼 사용을 했던 공간이다. 그러던 것이 아파트라는 고층 공동주거공간이 생겨나면서부터 발코니가 등장했다. 과거 단층 단독주택의 마당 공간이 2층 집의 베란다로 타협을 보고 급기야 아파트에 와서는 발코니가 된다.



용도 측면에서 본 마당에서 발코니로의 변화 과정 ©이재인

우리나라에 발코니가 등장한 것은 1950년대이지만 현재 우리가 보는 발코니와는 설치 위치와 규모, 기능 등에 차이가 있었다. 현재의 모습과 유사한 형태의 전면(全面) 발코니는 1962년 현 한국토지주택공사에 의해 건설된 마포아파트가 시초가 된다.



1. 마포아파트 해체 모습 2. Y자 형태의 마포아파트 모습 3. 마포아파트의 야경(1970)

<출처: 네이버캐스트의 마포아파트>

1970년 중후반부터는 계단실형 아파트 후면에 창고(다용도실) 기능을 하는 후면 발코니가 등장을 하게 된다. 1980년대부터는 주택의 양적 보급을 촉진하기 위하여 1986년과 1988년 두 차례에 걸쳐 공동주택의 발코니에 한해 '바닥면적 산입의 예외'를 인정한 「건축법 시행령」의 개정을 통하여 전·후면 발코니 형식이 정착을 하게 된다.

(중략) 다만, 공동주택의 노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 외벽으로부터 1.2m를 초과하는 부분에 한하여 이를 바닥면적에 산입한다.

<「건축법 시행령」 제101조(면적·높이등의 산정방법) 제1항 제3호 나목 단서조항 신설(1986.12.29.)>

공동주택의 노대등의 바닥은 난간등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.

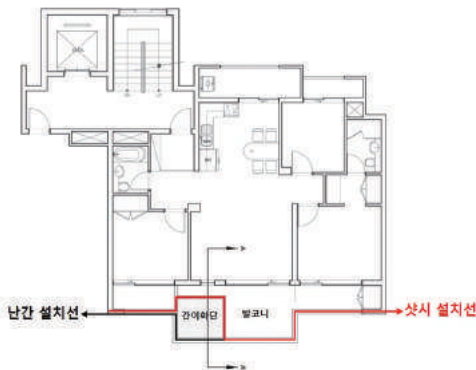
<「건축법 시행령」 제101조(면적·높이등의 산정방법) 제1항 제3호 다목 신설(1988.2.24.)>

※ '난간 등의 설치 여부에 관계없이'라는 규정은 입주 후 새시(sash)의 설치도 인정한다는 의미이다.

1990년대에 들어서는 발코니 확장이라는 용어가 등장하면서, 불법적인 발코니 확장이 사회적 이슈가 되기 시작하였다. 1990년대 말부터(IMF체제 이후)는 건설업체들이 침체된 주택 분양시장을 활성화하기 위해 아파트 평면을 다양화하려는 노력을 한 시점이며, 2000년대부터는 주거의 양적 공급에서 질적 관리라는 주택정책의 변화시기였다. 따라서 공동주택의 미관 향상을 도모하고 입면디자인의 다양한 형태를 유도하기 위한 취지로 2000년 7월에는 발코니 면적의 15%를 화단으로 설치할 경우 발코니 너비를 2m까지 늘릴 수 있도록 건축법 시행령이 개정되었다.

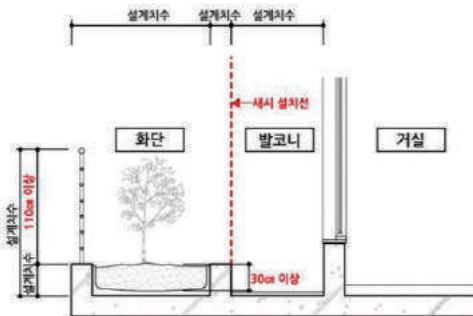
건축물의 노대 기타 이와 유사한 것(이하 "노대등"이라 한다)의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값(주요 채광방향의 벽면에 있는 노대등의 난간등의 바깥 부분에 간이화단을 노대등의 면적의 100분의 15이상 설치한 경우에는 기둥 또는 내력벽의 설치여부와 관계없이 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 2미터를 곱한 값)을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.

<「건축법 시행령」 제119조(면적·높이등의 산정방법) 제1항 제3호 다목 개정(2000.6.27.)>



간이화단과 새시 설치선 위치: 집중형 아파트

<출처: 건설교통부의 '공동주택 간이화단 권장도서'>



간이화단 설치 발코니의 새시 설치위치 단면도

< : 건설교통부의 '공동주택 간이화단 권장도서'>

발코니에 식재(植栽)를 통하여 공동주택의 미관 향상이라는 취지와는 달리 화단과 발코니 사이에 새시를 설치하였다. 그래서 사실상 화단에 물을 주는 등의 관리 행위를 할 수가 없어 화단은 사용검사 시에 잠시만 보기 좋았을 뿐이었다. 또한 1990년대부터 등장한 불법적인 발코니 확장은 법에서 통제하기 어려운 상황으로 변저나갔다. 따라서 2005년 12월에 발코니 관련 건축법 시행령의 개정(용어의 정의)으로 발코니 확장이 합법화되었으며, 바닥면적 산정에서 제외되는 발코니의 너비를 1.5m로 규정하고 있다.

‘발코니’란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

<「건축법 시행령」 제2조 제14호>

따라서 현재 사회에서는 계획 초기부터 발코니 확장을 염두에 둔 경우 이를 ‘확장형 발코니’라고 부르고 있다.

제23장 ● 발코니와 대피공간

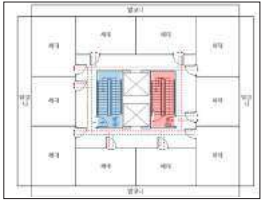
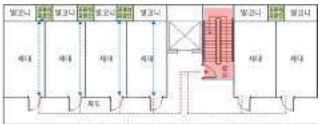
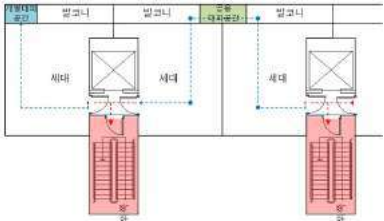
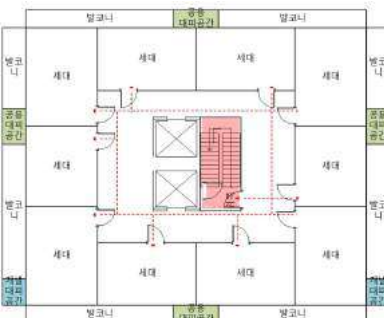
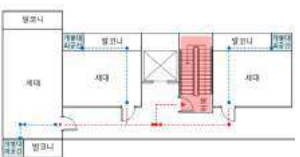
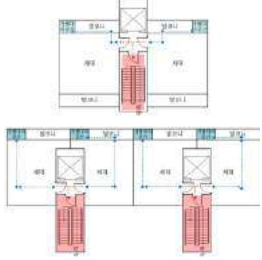
우리 사회에서 발코니에 대한 관심은 크게 2가지로 구분할 수 있다. 유사 용어로서 노대, 베란다(veranda), 테라스(terrace), 데크(deck)와는 어떠한 건축적 차이를 보이는가와 건축법 측면에서 「건축법」에서 정의하고 있는 발코니와 정의 없이 용어만 등장하는 노대는 어떤 관계이며 무슨 차이가 있는가이다. 사실 궁극적으로 귀결되는 건축적 이슈는 소위 '확장형 발코니'의 문제일 것이다.

1 ● 발코니 확장과 대피공간

발코니의 도입 배경에는 마당 공간에 대한 향수만 있는 것은 아니며, 사람들이 모여 사는 장소의 유사시 대피공간을 확보하려는 목적도 있었다. 따라서 발코니의 모든 부분을 다 확장하여 쓸 수 있는 것은 아니며, 일부분은 대피공간(화염차단시설)으로 확보하여야 한다.

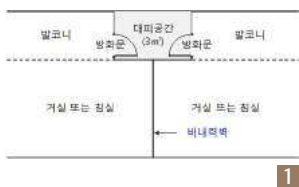
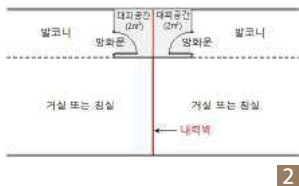
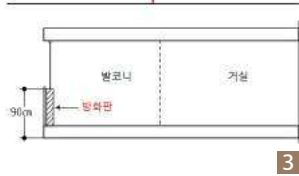
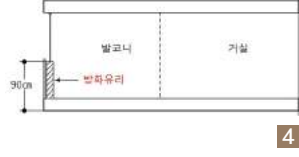
공동주택 중 아파트로서 4층 이상인 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 발코니에 인접 세대와 공동으로 또는 각 세대별로 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 하나 이상 설치하여야 한다. 이 경우 인접 세대와 공동으로 설치하는 대피공간은 인접 세대를 통하여 2개 이상의 직통계단을 쓸 수 있는 위치에 우선 설치되어야 한다.

<「건축법 시행령」 제46조 제4항>

구분	편복도형	계단실형/타워형	기타
대피공간을 설치하지 않아도 되는 경우	 1	 2	인접세대와 경계벽 : 파괴하기 쉬운 경량 구조 경계벽에 피난구 설치
2개 이상의 직통계단 이용 가능(2방향 대피)			
대 피 공 간 선 택 설 치	세대간 공용 대피 공간 : 3㎡ 이상	 3	 4
		인접세대를 통한 2방향 대피 가능	 5
세대 개별 대피 공간 : 2㎡ 이상	 6	 7	개별대피 공간은 별도 공간추가 설치 없이 방화구획된 다용도실 공간 등 사용 가능

공동주택의 대피공간 설치 ©이재민

(윤혁경, 『알기쉽게 풀어쓴 건축+법 이야기』 187쪽 참조하여 도식)

구분		기존건축물	신건축물	비고
대피 공간 (평면)	 1	발코니 세대간 경계벽이 비내력벽* 인 경우	해당 동의 중간 에 위치한 세대	화염으로부터 보호 및 이웃 세대를 통한 계단실 이용 피난 가능
	 2	발코니 세대간 경계벽이 내력벽* 인 경우	해당 동의 가장자리 에 위치한 세대	화염으로부터 보호 및 외부 구조를 통한 피난 가능
화염 차단 시설 (단면)	 3	사용 가능	스프링클러 미설치시 사용 가능	난간은 별도 설치
	 4			난간은 별도 설치 방화유리에는 불연성 새시 설치

‘대피공간’ 및 ‘화염차단시설’

(국토부 자료를 기준으로 도식)

*비내력벽 : 건축물의 하중을 부담하지 않고 공간구획에 이용되는 벽으로 수선시 변경하여도 구조적으로 큰 무리가 없는 벽

*내력벽: 건축물의 하중을 부담하는 벽으로 수선시 구조전문가와 반드시 상의하여야 하는 벽

발코니 대피공간은 화재시 대피하려는 목적이므로 대피하기에 유리한 위치에 설치되어야 한다. 거주자가 이용하기에 요구되는 최소한의 면적이 필요하며, 대피시간을 확보하기 위한 내화성능 등이 확보되어야 한다. 따라서 「건축법」에서는 4가지 요건을 규정하고 있다.

- 대피공간은 바깥의 공기와 접할 것
- 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획될 것
- 대피공간의 바닥면적은 인접 세대와 공동으로 설치하는 경우에는 3㎡ 이상, 각 세대별로 설치하는 경우에는 2㎡ 이상일 것
- 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합할 것

또한 계획을 하다 보면 상황에 따라 대피공간을 확보하기 어려운 경우가 발생 할 수도 있다. 따라서 「건축법」에서는 탄력성을 두어 4가지로 규정하고 있다.

가. 인접 세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등인 경우

나. 경계벽에 피난구를 설치한 경우

다. 발코니의 바닥에 국토교통부령으로 정하는 하향식 피난구를 설치한 경우

라. 국토교통부장관이 중앙건축위원회의 심의를 거쳐 대피공간과 동일하거나 그 이상의 성능이 있다고 인정하여 고시하는 구조 또는 시설을 설치한 경우(국토교통부, 아파트 대피공간 대체시설 인정 고시 참조)



type 1. 일반 난간대

<출처: 국토교통부의 '아파트 대피공간 대체시설 인정 고시 설계도서'. P.18>



type 2. 디자인 난간대

<출처: 국토교통부의 '아파트 대피공간 대체시설 인정 고시 설계도서'. P.21>



type 3. 수평 방호울 난간대

<출처: 국토교통부의 '아파트 대피공간 대체시설 인정 고시 설계도서'. P.24>



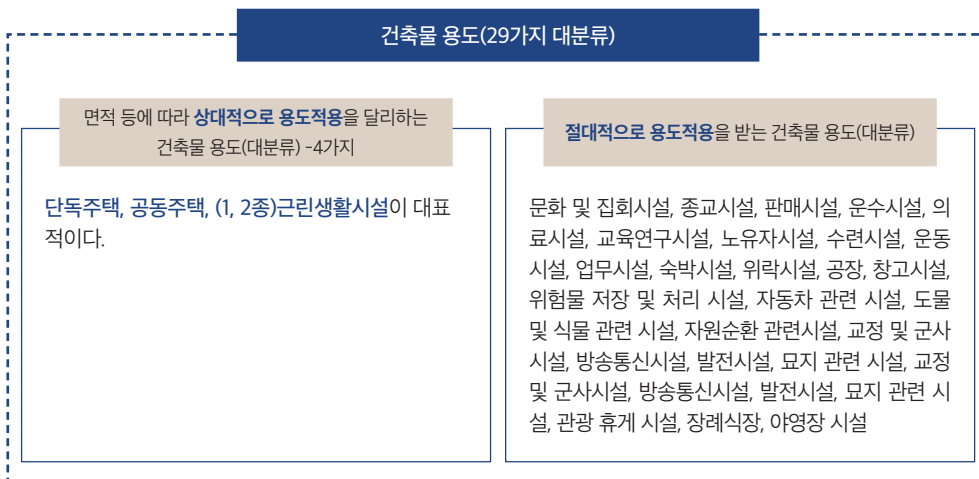
type 4. 수직 방호울 난간대

<출처: 국토교통부의 '아파트 대피공간 대체시설 인정 고시 설계도서'. P.27>

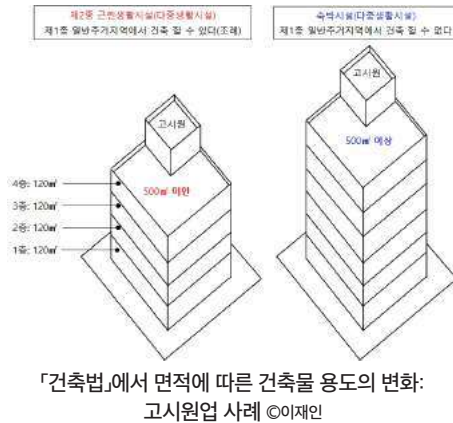
발코니는 그 크기로 아파트의 건축시기를 알 수 있을 정도로 1.2m~2m 크기로 다양하게 규정되어 왔다. 이러한 규정의 변화는 건축법적으로는 마땅히 바닥면적으로 계산되어야 할 부분을 「건축법」에서 얼마나 제외해야 할가에 대한 판단의 변화였다. 그러나 근본부터 생각해 보면 과연 (공동)주택 소유자의 전유 공간인 발코니가 바닥면적에서 제외되어야 하는 부분일가에 대해 숙고해 볼 필요가 있다.

제24장 ● 건축물의 용도

용도(用途)의 사전적 의미는 쓰이는 곳 또는 쓰이는 방법을 말하며, 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 건축 허가요건을 통제하기 위한 목적에서 건축물의 용도를 규정하고 있다. 건축물의 용도는 「건축법」에서 정의한 용도분류 기준에 따라 단독주택, 공동주택, (1, 2종)근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 관광 휴게 시설, 장례식장 및 야영장 시설 등 29가지로 분류한다(「건축법 시행령」 별표1). 또한 분류체계는 대분류(29가지), 중분류, 세분류의 체계를 가지고 있으며, 일반적으로 건축물의 용도 명칭은 중분류나 세분류 명칭으로 부른다. 예를 들어, 단독주택이라는 대분류 안에는 단독주택, 다중주택(일반적으로 하숙을 생각하면 된다), 다가구주택, 공관이 속해 있다. 분류 내용상으로는 면적 등에 따라 상대적으로 변하는 용도와 절대적으로 용도를 유지하는 용도분류가 있다.



내용상의 건축물 용도분류체계 ©이재민



흔히 고시원(업)이라고 부르는 건축물은 면적에 따라 제2종 근린생활시설(대분류) 중 다중생활시설(중분류)에 해당할 수도 있고, 숙박시설(대분류)로서 다중생활시설(중분류)로 분류될 수도 있다. 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만은 근린생활시설이고, 이상이면 숙박시설이다. 이렇듯 경우에 따라 용도가 바뀌는 것이 건축법에서 가지는 의미는 어떤 땅(용도지역)에서는 건축이 가능하지만 어떤 땅에서는 건축할 수 없다는 의미를 지닌다.

1 ● 용도, 업종, 업태

「건축법」에서 규정하고 있는 건축물의 용도(use of buildings)란 건축물의 종류를 유사한 구조(structure), 이용 목적(purpose of use) 및 형태별(style)로 묶어 분류한 것이다(「건축법」 제2조 제1항 제3호).

여기서 주목해야 할 것은 ‘근린생활시설(neighborhood living facilities)’이라는 용도이다. 「건축법」에서 정의하듯이 모든 근린생활시설들이 구조방식이 유사(예를 들어, 근린생활시설은 모두 콘크리트구조 혹은 목조가 아니다)한 것은 아니다. 뿐만 아니라 이용목적이 유사한 것도 아니어서 근린생활시설 안에는 약국, 편의점, 노래방 등 다양한 이용성이 있다. 또한 근린생활시설이라고 특정할 만한 건축양식을 지닌 것도 아니다.



미국의 주거지역 풍경으로 주택만 밀집해 있어 편의점 등을 이용하기 위해서는 차를 타고 근린생활시설들이 건축되어있는 인근 커뮤니티까지 이동해야 한다.

<출처: (CC BY-SA) David Shankbone@Wikimedia Commons>

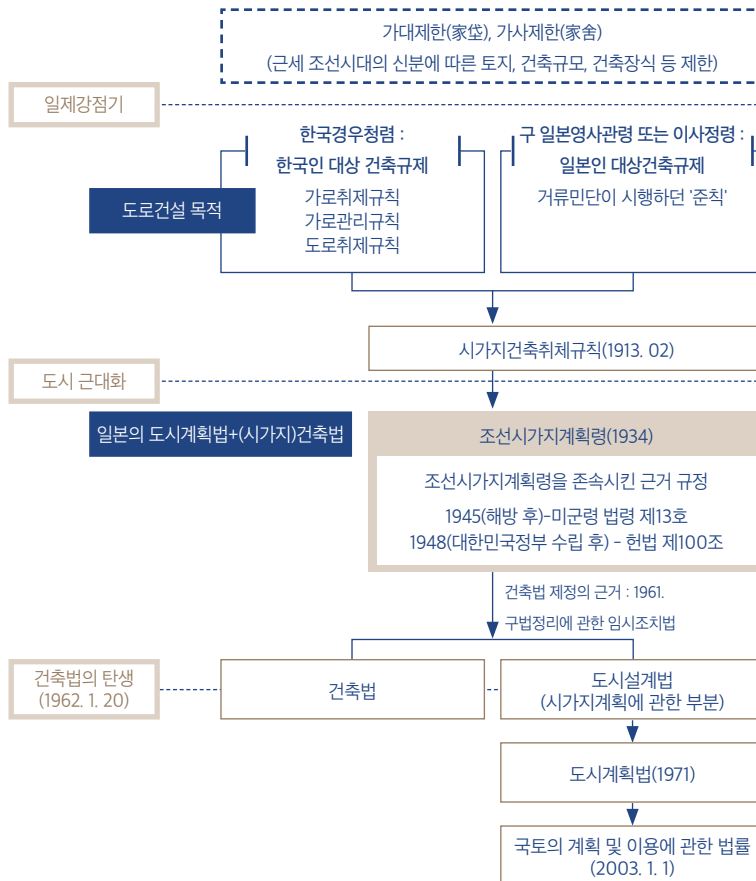
근린생활시설의 도입 배경에는 용도지역의 한계를 극복하고자 하는 취지가 있다. 예를 들어, 주거지역의 경우 주택만 건축할 수 있도록 한다면(소위 bed town), 간단한 생필품을 구매하러 상업지역으로 가야 한다는 불편함이 있다. 따라서 제1종 근린생활시설은 거주에 밀접하게 필요한 주거보조용 시설들을 규정하고 있다. 제2종 근린생활시설은 제1종 근린생활시설보다 규모를 좀 더 크게 규정하면서 주거지역 거주민들의 취미생활 등의 편의시설들을 규정하여 주거의 편의를 도모하고자 함이다.

그럼에도 불구하고 근린생활시설은 거주에 요구되는 시설들이 다양화되면서 업종과 업태까지 세세하게 분류하고 있어 용도분류를 매우 복잡하게 만들고 있다. 또한 업종이나 업태는 사회의 변화에 매우 민감하기 때문에 변화에 따라 새로운 업종이 등장하면 「건축법」에서는 이에 대응하기 위해 법을 개정해야 했다. 1978년 용도분류가 「건축법」에 생긴 이래 2001년까지 건축물 용도 규정이 변하지 않고 지속했던 기간은 불과 평균 10개월로 생명력이 매우 짧은 규정이라 할 수 있다. 이런 관점에서 「건축법」에서 이렇게 업종과 업태까지 분류를 해야 하는 것인가에 대해서는 생각해 볼 문제이다.

2 • 건축법제사 측면으로 본 건축물의 용도

건축물의 용도 규정과 관련하여 업종과 업태까지 세세하게 분류하고 있는 점과 함께 생각해 볼 문제는 건축물 용도분류체계 등이 과연 「건축법」 규정의 취지나 목적에 부합 하는지에 관한 문제이다.

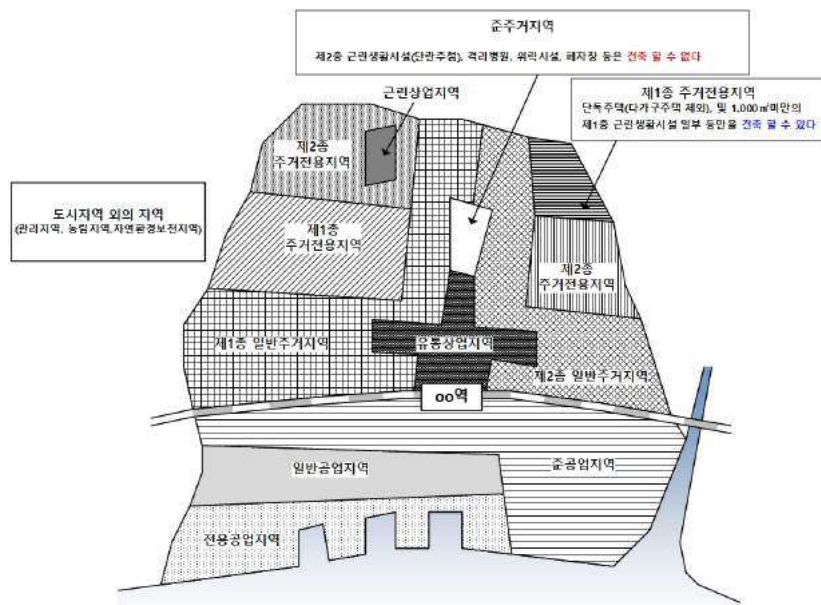
먼저, 우리나라의 근대적 법체계는 일제 강점기에 형성되었으며 일본법제의 영향을 많이 받았다.



건축법의 형성의 역사 ©이재민

물론 일본의 근대적 법체계도 자생적인 것이라기보다는 외국법의 형식[法系] 등을 이어받아[繼受] 성립한 것이다. 자생적인 법체계를 지니는 외국의 도시계획법(우리나라의 법령 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)은 대도시의 등장과 함께 출현하였다. 근대를 대별하는 산업화와 도시화는 인구를 대도시로 집중시켰고, 그로 인해 토지(도로용지·건축용지)의 부족 등 다양한 도시문제를 유발하였다. 도시를 연구하는 학자들은 토지가 부족한 것이 아니라 활용을 잘못하고 있었다며, 과거 토지의 비계획적 사용을 지적하였다. 토지를 계획적으로 사용하기 위해서는 일정 지역 내에 여러 가지 다른 용도의 건축물이 혼재하는 과거의 방식을 탈피하여야 한다고 주장했다. 이것이 출현 당시 도시계획법의 핵심으로, 이에 따라 도시의 땅은 일정지역별로 활용 목적에 따라 구분되었고(용도지역), 용도지역에 따라 허락되는 건축물(건축허가)의 그룹(건축물 용도분류)이 규정되었다.

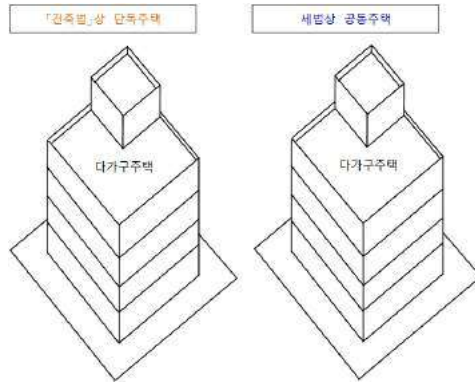
이렇듯 건축물 용도에 대한 출현 배경의 모태는 도시계획법 차원에서 토지의 효율적 이용에서 출발한 것이며, 외국의 경우 건축물 용도분류는 도시계획법으로 관리하고 있다. 그러나 일본 건축법의 영향을 받은 우리나라의 경우는 1978년 이래 잦은 건축물 용도 규정의 개정이 있었음에도 도시계획적 차원의 목적은 그대로 유지해오고 있다. 결국, 건축법에서 목적하는 건축안전이라는 측면에서는 부합하지 않는 건축물 용도 규정은 불협화음을 낼 수밖에 없다.



용도지역과 건축물 용도제한의 관계 ©이재민

* 용도지역에 따른 건축물 용도제한은 지역에 따라 '건축할 수 있는 용도'와 '건축할 수 없는 용도'로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표2 내지 별표22 및 별표27에 규정되어 있다. 자신이 소유한 토지의 용도지역 및 건축제한 등에 관한 정보는 국토계획법을 일일이 찾아보지 않더라도 국토교통부에서 제공하는 토지이용규제정보서비스에서 주소만 입력하면 쉽게 확인할 수 있다.

건축물 용도 규정의 매끄럽지 않은 사례를 살펴보자. 기숙사는 공동주택으로 분류하고 있는데, 「건축법」 규정 적용 시 공동주택 중 기숙사만 한정하여 적용한다거나 반대로 공동주택 중 기숙사만을 제외하고 적용한다는 규정이 적지 않다.



「건축법」과 세법에서 다가구주택의 분류 ©이재인

또 다른 사례로 다가구주택은 여러 사람들이 함께 거주하는 공동주거 형식의 건축물로 「건축법」에서는 단독주택으로 분류하고 있으나, 세법 상에서는 공동주거로 인정하고 있다.

(중략) 이 경우 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택은 1주택으로 보되, (후략)

<「종합부동산세법 시행령」 제2조의3(1세대 1주택의 범위) 제1항>

(중략) 다가구주택은 「지방세법 시행령」 제112조에 따른 1구를 1호의 주택으로 본다.

<「종합부동산세법 시행령」 제3조 제6항>

「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택은 1가구가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 분리된 부분을 1구의 주택으로 본다. 이 경우 그 부속토지는 건물면적의 비율에 따라 각각 나눈 면적을 1구의 부속토지로 본다.

<「지방세법 시행령」 제112조(주택의 구분)>

상식적으로나 「건축법」 상의 건축물의 용도 정의기준을 따르자면 다가구주택은 공동주택으로 분류하여야 할 것이나, 「건축법」에서는 다가구주택을 소유권을 기준으로 단독주택으로 분류하고 있다. 즉, 다가구주택은 건축물의 소유자가 1인인데, 다가구주택과 유사한 다세대주택(공동주택)은 각 세대 거주자가 건축물을 소유할 수 있다. 다시 말해 다가구주택은 건축물을 통째로 사고팔 수는 있지만 가구 단위로는 매매할 수 없고 전세 혹은 월세 방식으로 임대만 가능한 건축물이라는 의미이다. 반면 세법상으로 다가구주택을 공동주택으로 분류하는 이유는 만일 다가구주택을 「건축법」과 같은 시각으로 분류하게 된다면, ‘고급주택’으로 분류되어 중과세를 부과하도록 규정하고 있기 때문에, 실질적으로 규모가 크지 않은 다가구주택을 중과세 하지 않겠다는 취지이다.

(중과세 부과 대상인) 고급주택으로 보는 주거용 건축물과 그 부속토지

- ① 1구의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외)이 331㎡(약 100평)를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
- ② 1구의 건축물의 대지면적이 662㎡(약 200평)를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
- ③ 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200kg 이하의 소형엘리베이터는 제외)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외)
- ④ 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외)
- ⑤ 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건축물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건축물로 본다)의 건축물 연면적(공용면적은 제외)이 245㎡(복층형은 274㎡로 하되, 한 층의 면적이 245㎡를 초과하는 것은 제외)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지

<「종합부동산세법 시행령」 제28조(별장 등의 범위와 적용기준) 제4항>

* 다만, ①·②·③ 및 ⑤에서 정하는 주거용 건축물과 그 부속토지 또는 공동주택과 그 부속토지는 법 제4조제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 6억원을 초과하는 경우만 해당한다.

건축물 용도분류는 모든 법률에 의해 일의적(一義的)으로 확정되는 것이 아니라 개별 법률들의 규율 목적에 따라 달라질 수 있다. 따라서 「건축법」과 세법이 다른 입장에서 건축물을 분류할 수는 있다. 그러나 그 분류 목적에는 부합해야 한다는 것이다.

4 ● 건축물의 용도를 보는 시각: 「건축법」 규정의 목적과 건축물 용도의 정의

건축물 용도는 건축물의 규모(면적, 높이, 층수) 기준과 함께 「건축법」 적용의 기준이 되는 핵심 규정 중 하나이다. 그러나 현행 건축물 용도분류를 기준으로, 과연 「건축법」이 목적하는 건축물의 경찰(警察), 즉 건축 위험통제가 효과적으로 달성될 수 있지는 생각해 볼 필요가 있다.

건축 경찰목적과 건축물의 용도 관계를 엄격하게 말하자면, 폭발물처럼 물리적으로 위험한 물질이나 마약처럼 사회적으로 위험한 물질의 생산, 관리, 보관용도의 건축물 외에는 건축법에서 건축물의 용도를 통제할 이유가 없다. 물론, 유사시 대피를 위한 안전이라는 목적의 경우는 조금 다른 시나리오가 가능하다.

A씨는 OO오피스텔 12층에 산다. 며칠 야근을 하고 새벽에 귀가 하여 오후 1시까지도 세상 모르고 자고 있다. “불이야!, 불이야!” 심지어 화재경보가 울렸지만 A씨에게는 들리지 않는다. 화재로 인한 연기 때문에 숨이 막혀 잠이 깬 A씨. 이미 대부분의 주민들은 대피한 상태다.

잠을 잘 수 있는 침실이 있는 건축물의 경우, A씨의 경우처럼 이용자들의 대피상황의 인지가 늦어질 것이 예상되는 건축물과 사무실처럼 늘 깨어있어 화재시 즉각적으로 대피할 수 있는 사람들이 이용하는 공간은 그 위험성이 다를 것이다. 병원처럼 거동이 불편하고 보행속도가 늦은 이용자들이 사용하는 공

간이나 지하처럼 외부로의 대피가 제한적인 공간들은 대피성 안전이라는 입장에서 다르게 분류되어야 할 것이다.

이처럼 토지의 효율적 이용을 목적으로 하는 건축물 용도와 건축안전 입장에서 건축물의 분류는 그 접근 방식이 다르다 하겠다.

우리와 유사한 건축법 체계를 지닌 일본의 경우도 2015년 5월 현재, 건축물의 용도는 용도지역과 관계되는 개념으로만 규정하고 있으며, 건축안전을 목적으로 하는 건축물 분류는 '내화 구조 또는 준 내화 구조로 건축해야 하는 특수 건축물'(『건축기준법』 별표1)이라는 명칭으로 6가지 종류(대분류)로 규정하고 있다. 영국이나 미국의 건축물 분류 또한 건축안전을 목적으로 7~10가지로 규정되어 운영되고 있다.

건축물의 용도분류가 하나로 통일되어 규정되는 것도 아니며 그럴 수도 없다. 하지만 규정 목적에 부합하지 않는 현행의 건축물 용도분류는 국토계획법으로 이전해야 하지 않을까 싶다. 그리고 이제라도 안전이 화두가 되고 있는 현시점에서 건축안전 목적에 부합하는 새로운 건축물 분류 시스템을 마련해야 할 시점이라고 판단된다.

제25장 ● 상대적 용도분류체계의 주택

건축물의 용도분류체계를 내용적으로 보자면 면적 등에 따라서 용도가 바뀌는 상대적 용도분류와 그렇지 않은 절대적 용도분류가 있다. 그 대표적 사례가 주택(단독주택과 공동주택)과 (1,2층)근린생활시설이다. 근린생활시설의 경우는 주거생활에 필수불가결한 여러 용도의 시설들을 묶어서 분류한 것이다. 따라서 용도분류가 매우 복잡하게 되어 있을 것이라는 것을 짐작할 수 있으며, 면적에 따라 상대적으로 용도분류를 다르게 적용되도록 규정한 것도 납득할만하다(※건축물의 용도 참조).



용인시 처인구 모현면의 어느 시골 주택
<출처: Seonjong Park@Wikimedia Commons>



서울시의 아파트
<출처: (CC BY) Francisco Anzola@Wikimedia Commons>

주택의 경우 상대적 용도분류체계에 속해있다는 점은 현대 우리의 주거유형과 형식이 매우 복잡하다는 것을 암시하고 있다. 현대의 주택은 '각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택이면 공동주택이다'라는 정의 정도로 이해할 수 있을 만큼 그리 단순하지는 않다.

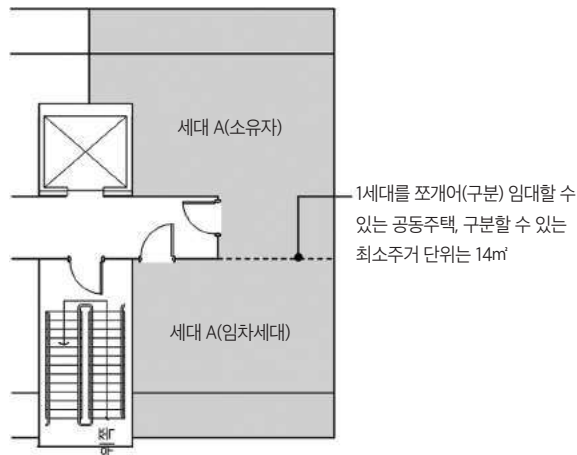
「건축법」과「주택법」에서의 주택 구분 ©이재인

구분		중분류 및 기타(「건축법」 용도분류와 비교)
주택	단독주택	「건축법」의 중분류 내용과 동일함
	공동주택	
준주택		기숙사
		제2종근린생활시설(다중생활시설)
		노유자시설(노인복지시설[노인복지주택])
		업무시설(오피스텔)

우리나라 도시가 근대화된 이후 도시민들에게 안정적인 주택의 양적 공급을 위해 다양한 공동주거가 출현하기도 했다. 사회변화에 부응하기 위해(1인가구의 확대에 따른 도시형 생활주택의 등장) 과거 주택으로 분류되지 않던 건축물 용도를 새로운 주거유형으로 건축관계법에서 수용하기도 하였다(준주택). 생활방식의 변화에 따라 주거공간의 효율적 사용을 목적하는 주거형식(세대구분형 공동주택, 흔히 ‘멀티홈’이라고도 부른다)이 등장하는 등 현재 우리의 주거유형은 매우 복잡하다.

다양한 주거유형 중 단독주택과 공동주택은 「건축법」에서 용도를 관리하고 있으며, 도시형 생활주택과 멀티홈과 같은 주거유형은 「주택법」에 규정되어 있다. 준주택은 「주택법」에서 도입한 개념으로 새로운 주거유형은 아니며, 「건축법」 용도분류 상으로 주택은 아니지만 주거로 이용할 수 있다고 판단되는 건축물들을 모아서 개념적으로 분류한 것이다.

이런 다양한 주거유형에 대해 건축기준을 정의하고 있는 규정도 「건축법」과 「주택법」으로 구분되어 매우 복잡할 뿐 아니라 각각의 법률에서의 건축기준도 매우 복잡하다. 하지만 단독주택과 공동주택의 경우는 주거의 가장 기본적인 유형으로 「건축법」에서 규정하는 기준을 「주택법」에서도 수용하고 있다.



세대구분형 공동주택(멀티홈)의 개념 평면도 ©이재인

건축물의 용도분류상 대분류로서 단독주택은, 단독주택·다중주택·다가구주택·공관(公館) 4가지로 중분류하고 있다. 중분류의 기준은 이용자, 층수, 면적, 세대수이다.

단독주택(대분류)에는 다중주택·다가구주택·공관 외에도 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외)을 포함한다.

「건축법」에서 규정하고 있는 단독주택 각각의 중분류 기준을 살펴보면 다음과 같다.

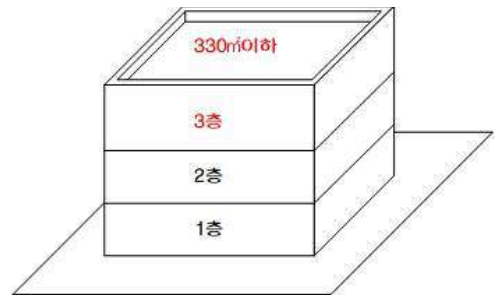
다중주택은 하숙의 유형과 유사한 것이다. 따라서 독립 욕실은 계획할 수 있으나 취사시설은 공동으로 이용하도록 규정하고 있다. 층수는 3층, 연면적은 330㎡ 이하로 건축되어야 「건축법」상 다중주택으로 인정받을 수 있다.

다중주택

- ① 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- ② 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다.
- ③ 연면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하인 것



개별화장실과 공동취사시설의 구조로 된 「건축법」상
다중주택 평면 개념 ©이재인

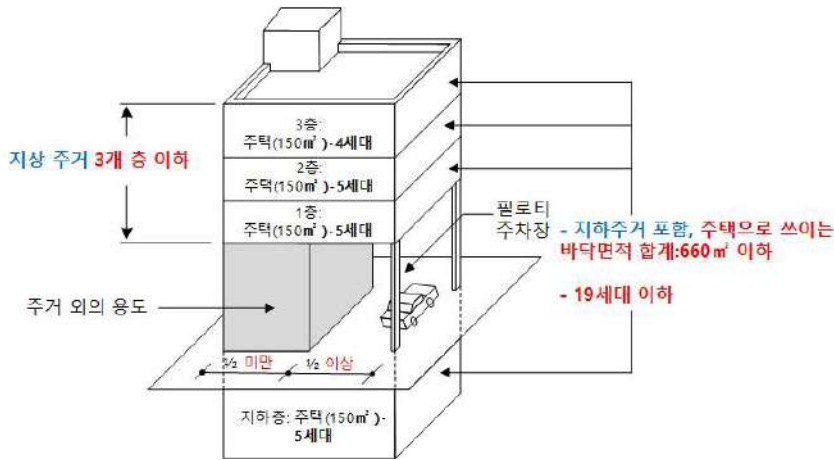


3층이하, 연면적 330㎡ 이하로 규정된 「건축법」상
다중주택 ©이재인

다가구주택은 세대수(19세대 이하), 층수(3개층 이하), 면적기준(660㎡ 이하)으로 규정하고 있으며, 규정한 기준을 넘으면 공동주택으로 분류된다.

다가구주택

- ① 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 바닥면적 1/2 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- ② 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외)의 합계가 660㎡ 이하일 것
- ③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것



건축물 용도분류상 단독주택으로서 다가구주택의 건축기준 ©이재인

공간은 「건축법」에서 별다른 설명이나 기준을 설정하고 있지 않다. 공공기관의 기관장이 거주하는 주택으로 교회의 목사관이나 (일반)기업의 대표자 숙소 등이 공간에 해당한다.

2 ● 공동주택: 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사

건축물의 용도분류상 대분류로서 공동주택은 아파트·연립주택·다세대주택·기숙사 4가지로 중분류하고 있다. 중분류의 기준은 층수, 면적, 이용자이다. 공동주택의 경우 주차장 설치 문제로 1층에는 필로티 구조로 건축되는 경우가 많다. 때문에 필로티 구조로 건축되는 경우에는 층수 산정시 제외되는 요건을 규정하고 있으며, 중분류에 따라 각기 다른 기준이 적용된다.

또한 층수를 산정할 때 지하층에 주거를 설치하였더라도 공통적으로 주택의 층수에서 제외한다. 층수 산정시 지하층은 제외한다는 공통적용 규정은, 층수는 지상층 구조물 바닥의 수이므로 사족(蛇足) 같은 규정이라고 생각할 수도 있다(※층수 참조). 그러나 건축물 용도분류에서 층수는 지상층이나 지하층을 막론하고 층의 개수를 의미하는 '개 층'이라는 용어를 사용하고 있으므로 지상층의 수만을 의미하는 '층수' 개념과 다르다. 그래서 당 규정은 「건축법」 적용의 혼동을 피하기 위한 세심한 규정이라 할 수 있다.

공동주택(대분류)에는 아파트·연립주택·다세대주택·기숙사 외에도 공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외) 및 원룸형 주택을 포함한다.

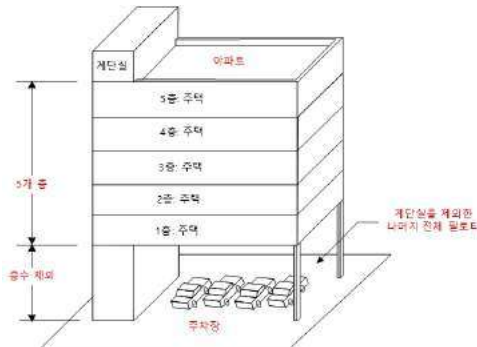
「건축법」에서 규정하고 있는 공동주택 각각의 중분류 기준을 살펴보면 다음과 같다.

아파트는 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택이다. 층수를 산정할 때 아파트 1층 전체를 필로티로 하여 주차장으로 사용하는 경우 필로티 부분은 층수에서 제외한다.

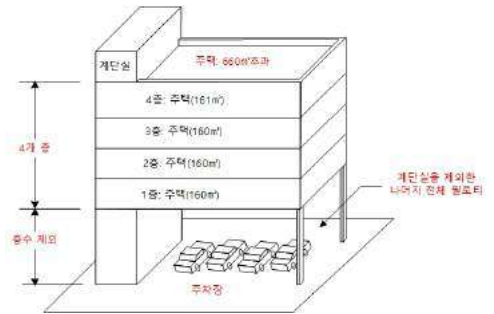
연립주택은 1개 동 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다. 층수를 산정할 때 아파트와 마찬가지로 1층 전체를 필로티로 하여 주차장으로 사용하는 경우 필로티 부분은 층수에서 제외한다.

연립주택

주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

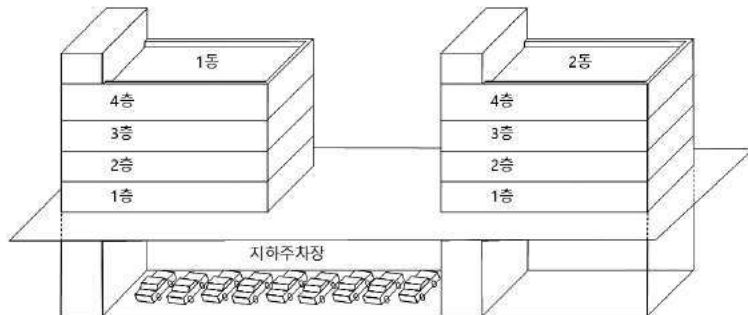


주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 아파트 ©이재민



건축물 용도분류상 연립주택의 건축기준 ©이재민

연립주택은 한 대지 내에 여러 동을 함께 건축하는 경우 지하에 주차장을 계획하다 보면 건축물이 하나로 연결되는 경우가 있다. 이런 경우 건축계획적으로는 동을 구분할 수 없는 하나의 건축물이다. 그러나 주차장 용도만으로 연결된 경우는 각각의 동으로 보아 면적기준을 적용한다.



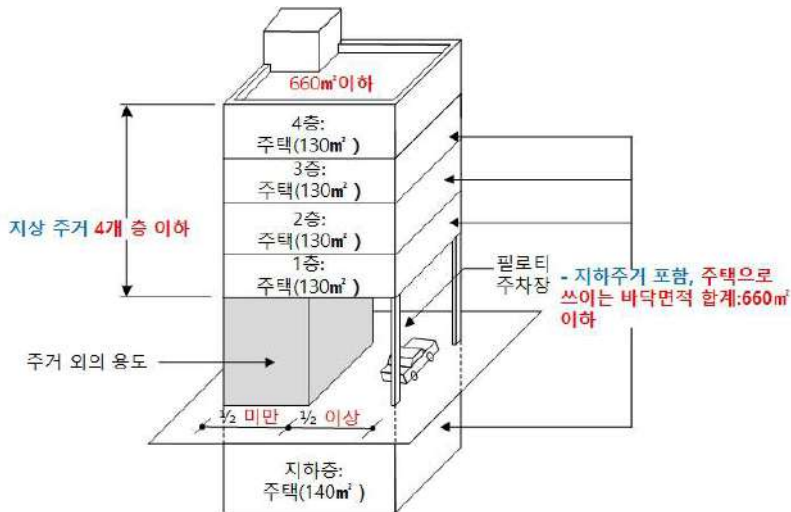
지하가 주차장 용도만으로 연결된 경우는 각각 다른 동의 연립주택 혹은 다세대주택으로 본다. ©이재민

다세대주택은 1개 동 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡를 이하하고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다. 2개 이상의 동을 건축할 경우 연립주택과 마찬가지로 지하층이 주차장으로 연결된 경우 바닥면적 산정시 지상의 각각의 동을 하나의 동으로 하여 계산한다.

1층이 필로티 구조로 된 경우 층수 산정시에 아파트와 연립주택과 달리 인센티브가 적용된다. 단독주택(다가구주택)의 경우처럼 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

다세대주택

주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)



건축물 용도분류상 다세대주택의 건축기준 ©이재인

기숙사는 이용자가 학생이거나 공장 등의 종업원이다. 건축적 기준은 전체 이용자 수의 50% 이상은 공동 취사를 할 수 있도록 공동 이용 주방이나 식당 등이 계획되어야 하고, 나머지는 개별 취사를 할 수 있는 주방 등을 가진 공간으로 계획할 수 있다.

기숙사

학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동 취사시설 이용 세대수가 전체의 50% 이상인 것(학생복지주택 포함)

* 학생복지주택 관련 규정 : 국가 및 지방자치단체는 학생의 안전한 주거환경을 위하여 학생복지주택의 건설에 필요한 시책을 수립·실시하여야 한다. <「교육기본법」 제27조 제2항>

도시 주거는 사회 변화에 민감하다는 측면을 감안한다면 「건축법」에서 주택의 용도분류를 상대적 용도 분류체계로 하는 이유가 설득력을 갖는다. 그럼에도 불구하고 이렇게 세분화된 내용을 모두 건축법에서 수용해야 할까? 혹은 (주거의 질적 관리라는 측면에서) 수용 가능할까? 하는 것은 의문이다. 건축법은 모든 건축물의 건축에 관한 일반법이다. 우리나라 전체 건축물 중 66.1%가 주거용이라는 점을 감안한다면 주택을 위한 법률이 별도로 만들어져야 하지 않을까 한다. 물론 「주택법」이 존재하기는 하지만 「주택법」은 태생이 공동주택(아파트 단지 건설)에 목적을 두는 법률이므로 사업계획승인 대상 규모(※대지분할 및 합병 중 주택의 종류에 따른 사업계획승인 규모 이미지 참조)의 주택에만 국한하고 있다는 한계가 있다. 주택은 그 세대별 면적이 작지만 우리나라 건축물 전체의 대부분을 차지하고 있고, 우리의 삶을 담는 건축물이기 때문에 건축 관련법에서 더욱 섬세하게 다루어져야 할 것이다.

제26장 ● 부속건축물과 부속용도

「건축법」은 1필지 1대지를 원칙으로 하고 있다.(※대지분할 및 합병 참조) 그러나 우리 주위에는 아파트 단지 안의 경비실, 공장 건축물과 분리되어 건축된 수위실 등, 한 필지의 대지 안에 여러 건축물들이 함께 건축되어 있는 것들을 흔히 볼 수 있다. 「건축법」에는 이들 건축물의 용도가 구분되어 있지 않다. 왜 구분하지 않은 것일까?



고등학교 내의 농구코트

<출처: (CC BY) JonRidinger@Wikimedia Commons>



일반 농구 관람장

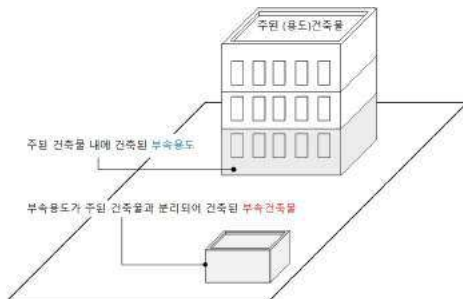
<출처: Wikimedia Commons>

일반적으로 건축물의 용도는 거실단위가 아닌 독립된 건축물 단위로 분류된다. 따라서 한 필지의 대지에 서로 다른 용도의 건축물들이 건축된 경우 이 건축물들은 각각의 용도로 구분되는 것이 원칙이다. 그러나 학교에 건축되어 있는 체육관의 경우, 학교는 ‘교육연구시설’로, 체육관은 ‘운동시설’로 「건축법」에서 각각의 건축물에 용도분류가 된다면(「건축법」상 용도분류는 건축물의 용도 참조), 일부 학교들은 다른 용도지역으로 이전되거나 혹은 학교 내에 체육관을 지을 수 없을 것이다.

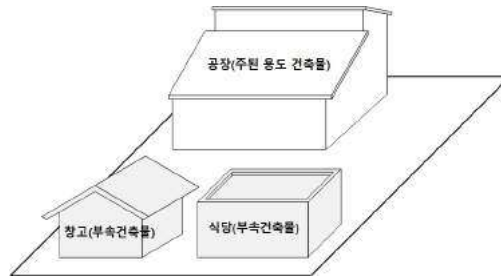
건축물 용도 상의 이러한 미세한 부분들이나 혹은 건축물 용도와 용도지역에서의 상충문제를 해결하기 위해 「건축법」에서 건축물의 관리 등에 필요한 건축물인 경우(부속건축물)나, 건축물의 기능에 반드시 필요한 건축물(부속용도)인 경우를 규정하고 있는 것이 ‘부속건축물’과 ‘부속용도’ 규정이다.

‘부속건축물(accessory building)’이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 필요한 건축물을 말한다(「건축법 시행령」 제2조 제12호).

예를 들어, 아파트의 경비실이나 수위실 또는 학교의 체육관, 공장의 창고가 이에 해당한다. 체육관의 건축물 용도는 관람석의 바닥면적에 따라 ‘운동시설(체육관)’ 또는 ‘문화 및 집회시설(관람장:체육관)’로 분류된다. 하지만 학교 내의 체육관은 학교를 이용하는데 필요한 부속건축물로 보아 ‘운동시설’이나 ‘문화 및 집회시설’로 분류하지 않고 ‘교육연구시설’로 본다.



부속건축물과 부속용도의 개념 ©이재인

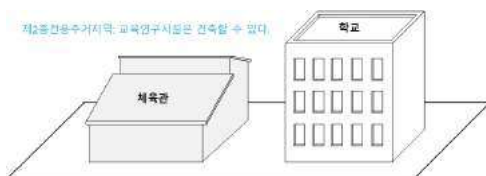


주 용도인 공장과 부속건축물로서의 창고 및 식당 ©이재인

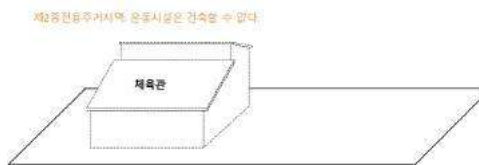
여기서 체육관이 ‘운동시설’인지 혹은 학교 부속건축물로서 ‘교육연구시설’인지는, 용도분류 그 자체의 중요성도 있지만 한결음 나아가 ① 용도지역에서 건축물의 용도제한과 ② 건축행위로서 ‘신축’과 ‘증축’을 구분 짓는 분기점이라는 것과 ③ 용도변경을 이해하는 것이 중요하다.

용도지역에서 건축물의 용도제한

건축물의 용도는 도시계획측면에서 구분된 용도지역(※건폐율 및 용적률 참조)에 따라 허락되는 용도와 허락되지 않는 용도가 있다(※건축물의 용도에서 건축법제사 측면으로 본 건축물의 용도 참조).



학교(교육연구시설)의 부속건축물로서 체육관은 제2종전용주거지역에서 건축할 수 있다 ©이재인



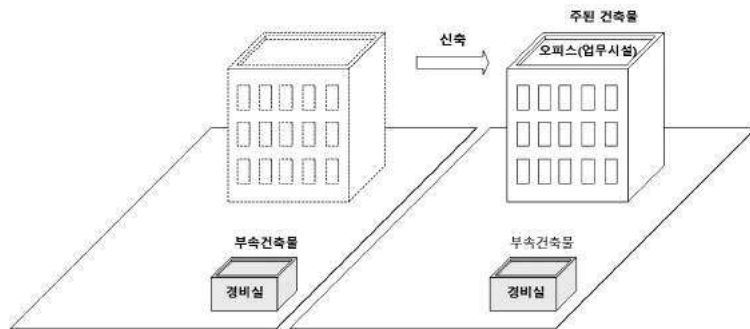
주 용도로서 체육관(운동시설)은 제2종전용주거지역에서 건축할 수 없다 ©이재인

예를 들어, 제2종전용주거지역의 경우, 학교(교육연구시설)는 건축할 수 있지만 체육관(운동시설)은 건축이 허락되지 않는다. 그러나 우리 주위에 학교 내의 체육관은 흔히 볼 수 있다.

구분	건축물 용도
건축할 수 있는 건축물	① 단독주택 ② 공동주택 ③ 제1종 근린생활시설로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것
도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물	① 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 ② 문화 및 집회시설 중 박물관, 미술관, 체험관(한옥으로 건축하는 것만 해당) 및 기념관에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것 ③ 종교시설에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것 ④ 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교 ⑤ 노유자시설 ⑥ 자동차관련시설 중 주차장

건축행위로서 '신축'과 '증축'을 구분 짓는 중요한 분기점

'신축'은 건축물이 없는 대지에 새로 건축물을 축조하는 것뿐 아니라, 부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것 또한 신축이라는 점이다(※건축의 5가지 건축행위 중 신축 참조).



부속건축물만 있는 대지에 주된 건축물을 축조하는 것은 신축 ©이재인

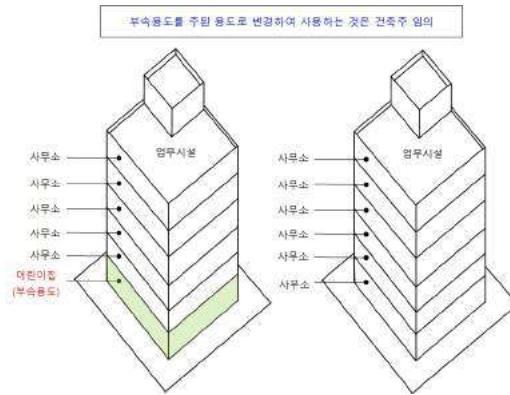
하나의 대지 안에 여러 동의 건축물이 있는 경우, 건축물 상호 간의 관계가 모두 주된 건축물과 부속건축물로만 이루어진 것은 아니다. 따라서 주된 건축물이 있는 대지에 주된 건축물을 하나 더 축조하는 것은 '증축'이다.

'부속용도(subsidiary use)'란 한 건축물 안에서 건축물의 주된 용도로 사용하기에 필요한 용도를 말한다. 예를 들어, 회사 안에 직장인들의 자녀를 위한 어린이집은 '노유자 시설'로 분류하지 않고 '업무시설'의 부속용도로 본다.

‘부속용도’란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도를 말한다.

- ① 건축물의 설비, 대피, 위생, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
- ② 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
- ③ 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 구내소각시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
- ④ 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설, 그 밖에 국토교통부장관이 이와 유사하다고 인정하여 고시하는 시설의 용도

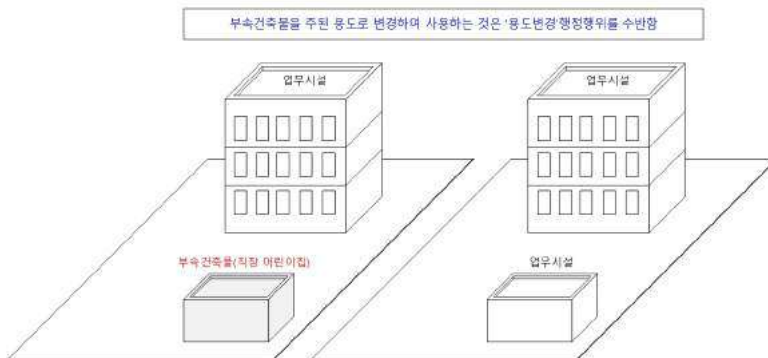
<건축법 시행령> 제2조 제13호>



부속용도로 사용(왼쪽) 및 부속용도를 주용도로 변경하여 사용(오른쪽) ©이재인

용도변경

‘부속건축물’의 경우와 마찬가지로 ‘부속용도’에 있어서 한걸음 나아가 이해해야 할 것은 ‘용도변경’과 관련한 부분이다. 「건축법」에서 용도변경은 a.허가대상 용도변경, b.신고대상 용도변경, c.건축물대장 기재내용의 변경 신청대상 용도변경의 3가지 행정행위로 규정하고 있다(「건축법」 제19 조). 그런데 부속용도를 주된 용도로 변경하는 것은 a, b, c 어떠한 행정행위도 필요 없이 건축주가 임의로 바꾸어 사용할 수 있다. 그러나 별도로 건축된 부속건축물을 주된 용도로 사용하는 경우는 용도변경 행정행위를 수반한다.



부속건축물을 부속용도로 사용(왼쪽) 및 부속건축물을 주용도로 변경하여 사용(오른쪽) ©이재인

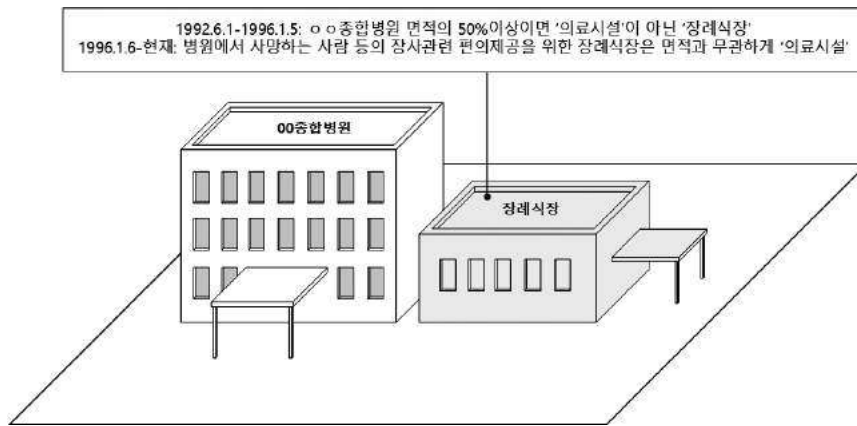
건축법에서 ‘부속건축물’과 ‘부속용도’가 규정된 것은 1977년(12.11일 시행)부터이다.

「건축법 시행령」상의 부속건축물 및 부속용도의 정의 규정 변천 ©이재민

시행년도	구분	정의규정 내용
1977. 12. 11	1	동일대지 내의 주된 건축물과 기능상 또는 용도상 불가분의 관계에 있는 것으로서 건설부령이 정하는 건축물을 말한다.
	2	동일대지 내의 주된 건축물에 부수되어 주용도의 편의에 공하는 것으로서 건설부령이 정하는 용도를 말한다.
1978. 10. 30	1	다음 ①, ② 기준에 적합한 것으로서 주된 건축물과 분리된 건축물을 말한다. ① 동일대지 내에 위치하지 아니하면 주된 건축물의 이용에 극히 지장을 초래할 수 있는 것. ② 주된 건축물의 운영에 필요한 적정한 규모인 것.
	2	하나의 건축물 또는 2 이상의 건축물에 있어서의 부속건축물 정의에 적합한 용도를 말한다.
1982. 8. 7	1	동일대지 안에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물의 이용 또는 관리상 필요한 규모의 범위 안의 건축물을 말한다.
	2	건축물의 주된 용도의 기능상 필수적인 것으로서 사무·작업·집회·물품저장·주차의 목적이나 건축물관리·건축설비·위생·대피·종업원후생복지 기타 이와 유사한 목적에 쓰이는 용도를 말한다.
1992. 6. 1	1	건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 그 면적이 주된 용도에 쓰이는 바닥면적 합계의 50% 미만으로서 다음에 해당하는 용도를 말한다. ① 건축물의 설비·대피 및 위생 기타 이와 유사한 시설의 용도 ② 사무·작업·집회·물품저장·주차 기타 이와 유사한 시설의 용도 ③ 구내식당·구내탁아소·구내운동시설 등 종업원후생복지시설 및 구내소각시설 기타 이와 유사한 시설의 용도 ④ 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 그 설치를 의무화하고 있는 시설의 용도
	2	건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 다음에 해당하는 용도를 말한다. ① 건축물의 설비·대피 및 위생 기타 이와 유사한 시설의 용도 ② 사무·작업·집회·물품저장·주차 기타 이와 유사한 시설의 용도 ③ 구내식당·구내탁아소·구내운동시설 등 종업원후생복지시설 및 구내소각시설 기타 이와 유사한 시설의 용도 ④ 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 그 설치를 의무화하고 있는 시설의 용도

*구분 : 1. 부속건축물, 2. 부속용도

규정된 이후 주목할 만한 부분은 1992년 개정을 통해 ‘부속용도’를 면적기준으로 하여, 주된 건축물 전체면적에서 50% 미만인 경우만 인정하도록 규정하였다는 점이다. 그러나 이러한 면적개념의 논리로 보면, 의료시설에 부속된 장례식장이 차지하는 면적이 의료시설 면적의 50%를 초과하면 의료시설(병원)은 장례식장으로 분류되어야 하는 것이다. 나아가 병원이 장례식장으로 분류된다면, 용도지역의 문제로 이어져(※건축물의 용도 참조) 주거생활에 필요한 건축물임에도 주거지역에서는 건축할 수가 없다는 문제가 봉착하게 된다.



부속용도 관련 규정의 변화에 따른 장례식장 용도적용 변화 ©이재인

주거지역에서 의료시설과 장례식장 건축허용성 ©이재인

건축물용도 용도지역	장례식장	
	의료시설(병원)	장례식장
제1종전용주거지역	×	×
제2종전용주거지역		
제1종일반주거지역	○	×
제2종일반주거지역	○	×
제3종일반주거지역	○	×
준주거지역	◎	△

◎ 건축할 수 있는 건축물

○ 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

△ 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 없는 건축물

(『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 별표 2 내지 별표7 참조)

의료법인은 그 법인이 개설하는 의료기관에서 의료업무 외에 다음의 부대사업을 할 수 있다. 이 경우 부대사업으로 얻은 수익에 관한 회계는 의료법인의 다른 회계와 구분하여 계산하여야 한다.

1. 의료인과 의료관계자 양성이나 보수교육
2. 의료나 의학에 관한 조사 연구
3. 「노인복지법」 제31조제2호에 따른 노인의료복지시설의 설치·운영
4. 「장사 등에 관한 법률」 제29조제1항에 따른 장례식장의 설치·운영
5. 「주차장법」 제19조제1항에 따른 부설주차장의 설치·운영
6. 의료업 수행에 수반되는 의료정보시스템 개발·운영사업 중 대통령령으로 정하는 사업
7. 그 밖에 휴게음식점영업, 일반음식점영업, 이용업, 미용업 등 환자 또는 의료법인이 개설한 의료기관 종사자 등의 편의를 위하여 보건복지부령으로 정하는 사업

<「의료법」 제49조(부대사업) 제1항>

따라서 1996년 시행령 개정을 통해 ‘부속용도’를 구분하는 개념에서 면적기준을 삭제하였다. 그럼에도 불구하고 「건축법」에서 부속용도를 명확하게 규정하기는 쉽지 않은 일이므로, 일반적으로는 부속용도가 주된 용도보다는 크지 않도록 하는 것이 관례적 기준으로 통용되고 있다.

3 ● 봉안당(납골당)



성베드로 성당 내부 바실리카 ©이재인



성베드로 성당 내 교황 알렉산더 7세의 무덤 입구

<출처: (CC BY) Jean-Pol GRANDMONT@Wikimedia Commons>

장례식장 외에 부속용도와 관련하여 또 하나의 이슈가 된 것은 종교시설에 설치된, 흔히 납골당이라고 부르는 봉안당(奉安堂)의 문제이다. 장례의 절차 등은 종교와 매우 밀접하게 연결되어 있다. 따라서 교회나 사찰 등의 종교시설에 설치된 봉안당은 병원에 부속된 장례식장과 같은 개념으로 부속용도로 규정하여, ‘묘지 관련시설’이 아닌 ‘종교시설’로 주거지역에서 건축할 수 있다.

용도지역	건축물용도	봉안당(납골당)		
	제2종근생(종교집회장)	종교시설	묘지관련시설	
제1종전용주거지역		○	×	
제2종전용주거지역				
제1종일반주거지역	○	○	×	
제2종일반주거지역	○	⊙	×	
제3종일반주거지역	○	⊙	×	
준주거지역	⊙	⊙	×	

⊙ 건축할 수 있는 건축물

○ 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

△ 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 없는 건축물

* 전용주거지역의 경우 종교 관련시설은 조례에 따라 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만까지 건축할 수 있다.

(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 2 내지 별표7 참조)

생자필멸(生者必滅). 도시화의 문제는 산 사람들의 집 문제만이 아니라 죽은 자들의 집 문제로도 이어져 법에서는 주택의 면적뿐 아니라 개인묘지의 면적도 규제하고 있다.

- ① 공설묘지, 가족묘지, 종중·문중묘지 또는 법인묘지 안의 분묘 1기 및 그 분묘의 상석(床石)·비석 등 시설물을 설치하는 구역의 면적은 10㎡(합장하는 경우에는 15㎡)를 초과하여서는 아니 된다.
- ② 개인묘지는 30㎡를 초과하여서는 아니 된다.
- ③ 봉안시설 중 봉안묘의 높이는 70cm, 봉안묘의 1기당 면적은 2㎡를 초과하여서는 아니 된다.
- ④ 분묘, 봉안묘 또는 봉안탑 1기당 설치할 수 있는 상석·비석 등 시설물의 종류 및 크기 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

<「장사 등에 관한 법률」 제18조(분묘 등의 점유면적 등)>

또한 산술적으로 모든 땅이 묘지가 될지도 모른다는 우려는 오래 전부터 있어 왔다.

‘(중략) 최근 경작할 수 있는 토지가 주택으로 공장지로, 길로, 비행장으로, 묘지 등으로 급속하게 변하고 있다.
(후략)’

이러한 문제를 「건축법」은 삶의 공간과 죽음의 공간이 다르지 않다는 개념으로 주거지역에서 주민들이 쉽게 참배를 할 수 있도록 하기 위하여 종교시설 안의 봉안당을 부속용도로 규정하고 있다. 그러나 ‘양택’과 ‘음택’을 엄격히 구분했던 우리의 정서는 이를 받아들이지 못해 종교시설 내의 봉안당 설치의 활성화되지 못한 규정이며, 장례관련시설은 여전히 우리 사회의 뜨거운 감자로 남아있다.

제27장 ● 용도변경



고흐의 [아를르의 병원 마당
(Garden of the Hospital in Arles)]
<출처: Wikimedia Commons>



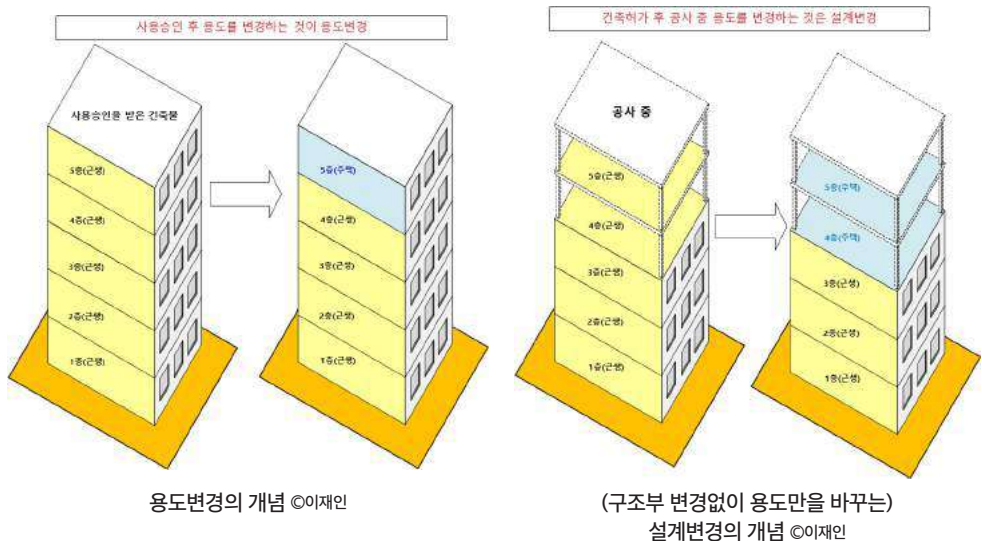
고흐가 그렸던 아를르의 병원 마당은
현재 호텔 마당이 되었다.
<출처: (CC BY-SA) Véronique
PAGNIER@Wikimedia Commons>



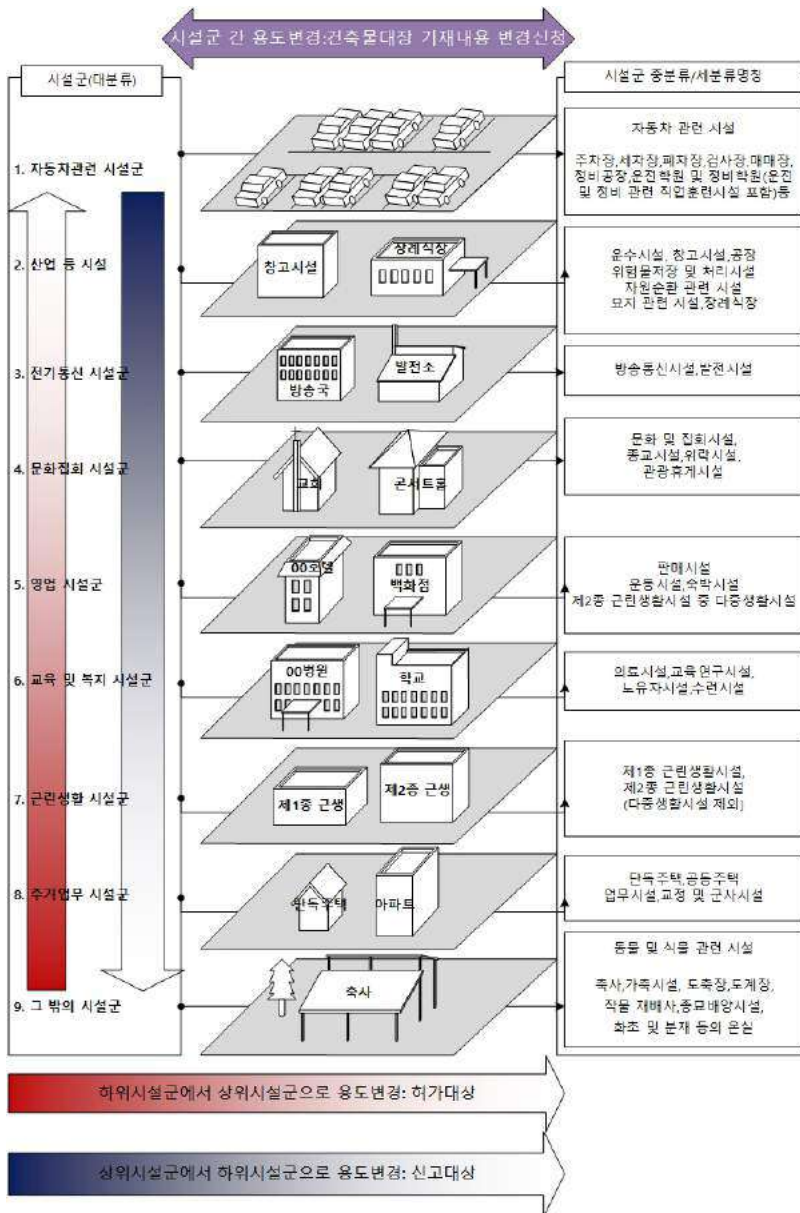
고흐의 성당 그림(Church of
Saint-Paul-de-Mausole): 과거
수도원이었던 생 레미(Saint-Rémy)
지역의 요양원(일명 아를의 병원)에서
고흐는 정신과 치료를 받았다.
<출처: Wikimedia Commons>

비운의 화가 빈센트 반 고흐(Vincent van Gogh, 1853~1890)는 말년에 자신의 귀를 자르는 등의 기행 끝에 스스로 요양병원을 찾았다. 그가 요양했던 곳은 원래 수도원이었던 건축물을 병원으로 쓰고 있는 곳이었으며, 현대에 와서는 호텔로 사용 중이다.

건축물의 용도는 필요에 따라 바꿀 수 있으며, 용도를 바꾸려는 시점에 따라 구분된다. 사용승인 후에 바꾸는 것을 용도변경(Changes of Use), 건축허가(신고) 후 사용검사를 받기 전까지의 기간에 용도를 변경하는 것을 설계변경이라고 한다.



용도변경의 3가지 행정행위 유형: 허가, 신고, 건축물대장 기재내용 변경신청



용도변경을 위한 시설군 분류(9가지)와 3가지 용도변경 행정행위 개념 ©이재민

「건축법」에서는 용도변경을 위한 시설군을 건축물의 용도분류와 별개로 분류하고 있다. 용도변경 시설군은 위험물을 기준으로 상위 시설군(자동차관련 시설군: 자동차관련 시설)부터 하위 시설군(그 밖의 시설군: 동물 및 식물관련 시설)까지 9개 시설군으로 분류한다. 하위 시설군에서 상위 시설군으로 용도변경하는 것은 허가를 받아야 하고, 상위 시설군에서 하위 시설군으로 용도변경하는 것은 신고하도록 하고 있으며,

동일한 시설군 내의 용도변경은 건축물대장 기재내용의 변경 신청만으로 가능하도록 규정하고 있다(「건축법」 제19조 및 동법시행령 제 14조).

허가 대상 용도변경

예를 들어 단독주택(8호 주거업무 시설군)을 근린생활시설(7호 근린생활 시설군)로 용도변경하는 것은 하위 시설군을 상위 시설군으로 용도변경하는 것이므로 허가에 해당한다.

신고 대상 용도변경

예를 들어 근린생활시설(7호 근린생활 시설군)을 단독주택(8호 주거업무 시설군)으로 용도변경하는 것은 상위 시설군을 하위 시설군으로 용도변경하는 것이므로 신고에 해당한다.



허가 대상 용도변경: 하위 시설군에서 상위 시설군으로 용도변경 ©이재인



신고 대상 용도변경: 상위 시설군에서 하위 시설군으로 용도변경 ©이재인

건축물대장 기재내용의 변경 신청 용도변경

용도변경을 위한 9개 시설군 중 같은 시설군 안에서의 용도변경은 '건축물대장 기재내용의 변경 신청'만으로 이루어진다. 이때 같은 시설군이란 '28가지 건축물 용도 대분류(※건축물의 용도 참조) 상의 용도 상호간을 의미하는 것이 아니라는 점을 유의해야 한다(「건축법 시행령」 제14조 제4항 제1호).



건축물대장 기재내용의 변경 신청:
같은 시설군이란 용도분류가 아닌 시설군 분류 기준이다
©이재인



근린생활시설의 용도변경 특별관리:
1,2종 근생시설 상호간의 용도변경은 동일시설군이지만
건축물대장 기재내용의 변경 신청 대상이 아님 ©이재인

또한 근린생활시설은 제1종과 제2종 근린생활시설이 같은 7호 근린생활시설군이지만, 제1종 및 제2종 근린생활시설 상호간의 용도변경의 경우는 건축물대장 기재내용의 변경 신청만으로 용도변경을 할 수 없고, 제1종 근린생활시설 상호간이나 제2종 근린생활시설 상호 간에만 건축물대장 기재내용의 변경 신청이 가능하다(「건축법 시행령」 제14조 제4항 제2호).

근린생활시설의 경우 같은 시설군으로 명목상의 분류는 하고 있지만, 주거생활에 필요한 여러 용도들이 묶여 있으므로 허가권자의 확인절차(허가 또는 신고) 없이 용도변경을 하는 것은 위험하다고 판단하여 특별히 관리하겠다는 의미다.

허가나 신고 대상 용도변경뿐 아니라 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 포함한 모든 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다(「건축법」 제19조 제1항). 「건축법」은 건축물의 용도와 규모에 따라 법 적용을 달리하므로 건축물의 용도가 달라지면 그 적용기준 또한 달라진다. 뿐만 아니라 건축물의 용도에 따라 관련 법률(숨어 있는 건축법)이 다르므로 일일이 용도에 따라 확인해야 하는 관계규정들을 일반화하기는 어렵다. 하지만 일반적으로 용도변경을 위해 검토되어야 하는 공통된 규정들을 간단히 살펴보면 다음과 같다.

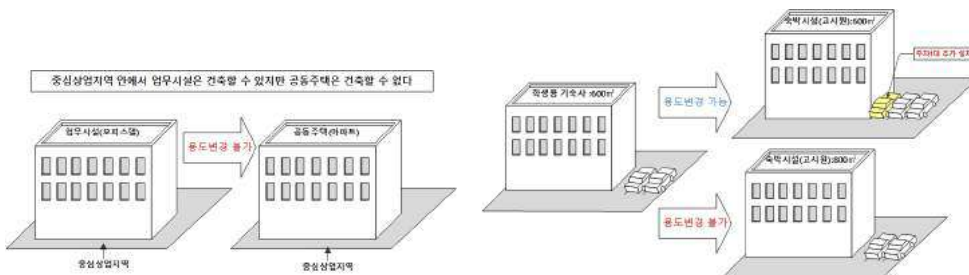
용도지역·지구 안에서 허용되는 용도인지의 여부: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

예를 들어 중심상업지역의 오피스텔인 경우, 공동주택은 국토계획법에서 용도를 불허하므로 용도변경이 불가능하다.

주차대수: 「주차장법」

일반적으로 건축물을 건축하기 위해서는 주차장을 확보해야 하며, 그 기준은 「주차장법」을 기준으로 자치조례로 규정하고 있다. 학생용 기숙사는 시설면적 400㎡당 1대의 주차공간을 확보해야 하며, 숙박시설은 200㎡당 1대의 주차공간을 확보해야 한다(「주차장법 시행령」 [별표1] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준). 따라서 용도변경을 하기 위해서는 주차공간 확보요건이 충족되었는지도 확인해야 한다.

예를 들어 600㎡인 학생용 기숙사의 경우 기준에 2대의 주차공간을 확보하여 사용하였다면, 숙박시설(다중생활시설인 고시원)로 용도변경하기 위해서는 주차대수가 3대($600\text{㎡}/200\text{㎡}=3\text{대}$)여야 한다. 따라서 1대의 주차공간을 추가로 확보하지 못하면 용도변경이 불가능하다.



국토계획법에 의해 용도변경이 불가능한 경우 ©이재인 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표8] 중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 참조)

용도변경과 주차장 확보 ©이재인 (「주차장법 시행령」 [별표1] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준 참조)

정화조: 「하수도법」, 환경부 고시, 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」 [별표1] 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준

정화조용량 산정기준은 「하수도법」으로 규정하고 있으며, 「건축법」 상의 용도분류 체계가 아닌 별도의 건축물 용도분류기준에 따라 용량이 산정된다. 따라서 용도변경 시에 정화조 용량이 적합한지 여부를 확인하여야 한다.

건축물 하중기준: 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제7조 제2항, 국토부 고시, 「건축물 하중기준」

건축물 용도변경은 건축물 전체뿐 아니라 일부도 가능하다. 예를 들어 제2종 근린생활시설 사무소(500㎡ 미만)를 일반 음식점으로 용도변경할 경우, 같은 제2종 근생 상호간의 용도변경은 건축물대장 기재내용의 변경 신청만 하면 된다. 이때 고려해야 할 부분 중 하나는 바닥 슬래브가 견딜 수 있는 하중이다. 사무실은 250kg/㎡~500kg/㎡으로 하중(등분포 적재하중)을 견딜 수 있도록 설계되어야 하는 반면, 일반음식점의 경우 식당은 500kg/㎡, 주방은 700kg/㎡의 힘을 받을 수 있도록 설계가 되어야 한다. 따라서 구조적으로 보강을 하지 않았다면 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하면 안 된다.

(단위 : kg/㎡)

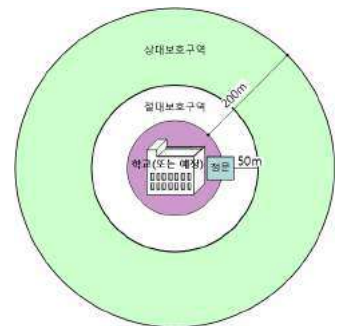
종류*	건축물의 부분	적재하중
사무실	가. 일반 사무실과 해당 복도	250
	나. 로비	400
	다. 특수용도 사무실과 해당 복도	500
	라. 문서보관실	500
집회 및 유흥장	가. 로비, 복도	500
	나. 무대	700
	다. 식당	500
	라. 주방(영업용)	700
	마. 극장 및 집회장(고정식)	400
	바. 집회장(이동식)	500
	사. 연회장, 무도장	500

* 건축물 하중기준을 위한 건축물의 종류(대분류)는 15가지로, 1. 주택, 2. 병원, 3. 숙박시설, 4. 사무실, 5. 학교, 6. 판매장, 7. 집회 및 유흥장, 8. 체육시설, 9. 도서관, 10. 주차장, 11. 창고, 12. 공장, 13. 지붕 및 옥상, 14. 기계실, 15. 광장

등분포적재하중(건축물 하중기준[별표1]) 중 사무실과 집회 및 유흥장 부분

숨어 있는 건축법

건축물을 건축하기 위한 법은 아니지만 건축에 관계되는 법들이 있다. 이들 숨어 있는 건축법들은 용도에 따라 건축행위에 개입을 한다. 예를 들어 「학교보건법」은 학교의 보건관리와 환경위생 정화에 필요한 사항을 규정한 법이지만, 목적 달성을 위하여 건축에 개입을 하고 있다. 「학교보건법」은 학교나 학교설립 예정지의 정문으로부터 직선거리 200m 이내에 학교환경위생 정화구역을 지정하고 금지행위를 건축물 용도별로 규정하고 있다. 따라서 정화구역 내에 건축된 경우라면, 용도변경이 「학교보건법」에서 규정하고 있는 금지 용도인지도 검토되어야 한다.



학교환경위생 정화구역 ©이재인

「건축법」은 ‘건축물 용도분류’ 외에 용도변경을 위한 ‘9가지 시설군 분류’를 통해 용도변경 기준을 마련하고 있다. 건축물 용도분류와 다른 분류체계를 규정하고 있는 이유는, 시설군 분류가 개념적으로 위험도를 기준으로 하기 때문이라고 설명되어 있다. 그러나 여기서의 위험이라는 것이 물리적 위험요소인지, 환경적 위험요소인지, 혹은 사람들의 대피와 관련된 것인지 등에 관해 구체적으로 명시되어 있지 않다는 점은 다소 아쉽다.

일반적으로 용도변경은 건축물의 물리적인 상태를 바꾸지 않으므로 용도의 명칭만 바꾸면 되는 간단한 일로 여길 수 있다. 때문에 과거에는 모든 용도변경이 신고 대상으로 규정되기도 하였다.

건축법은 건축안전을 목적으로 하며(※건축법의 개념과 범위 참조), 그에 따라 위험한 행위로서의 ‘건축’(※건축: 5가지 건축행위인 신축, 증축, 개축, 재축, 이전 참조)을 통제하고 있다. 가장 대표적인 건축행위인 ‘신축’은 대지 위에 물리적인 건축물을 새로이 짓는 차원을 넘어 새로운 용도가 탄생된다는 개념을 가지고 있다(※건축 중 신축 참조). 따라서 용도를 바꾸는 것은 개념상 신축과 같은 정도의 건축행위라는 점을 기억해야 할 것이다.

제28장 ● 대수선, 개축, 리모델링

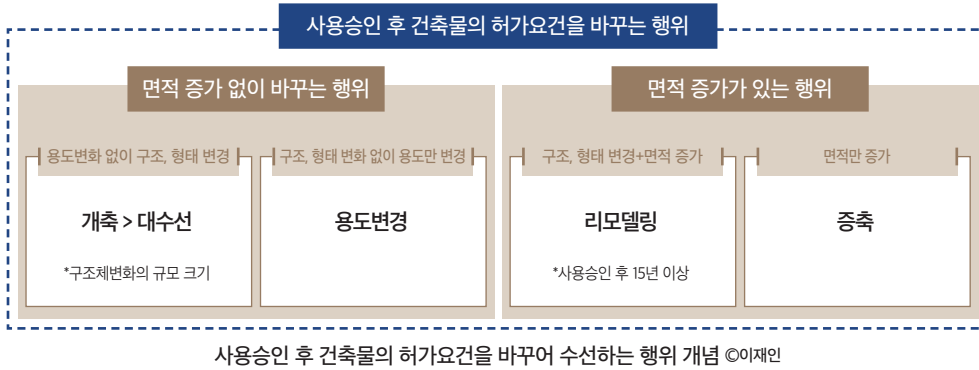


해리포터의 9와 3/4 승강장으로 친숙한 런던 킹스크로스 기차역:
1987년 화재 후 수선(Restoration)을 마친 상태의 중앙 홀 내부 모습
<출처: (CC BY-SA) Colin@Wikimedia Commons>

* 영국 설계회사인 Arup이 디자인한 강철 구조의 지붕은 마치 폭포를 거꾸로 뒤집은 듯한 형상으로 지면으로부터 솟아오른 물 줄기(흰색 강철 그리드)가 폭포수처럼 승객들의 머리 위로 쏟아져 내리는 이미지를 형상화했다(Long, Kieran(14 March 2012). "All change at King's Cross". London Evening Standard. p. 34.).

건축물의 수명이 다할 때까지 한 번도 고치지 않고 그대로 사용하는 사람은 아마도 없을 것이다. 건축물의 일부가 손상, 파괴되거나 노후화되어 기능을 수복 혹은 향상시키려는 경우도 있고, 상업용 건축물의 경우 사용목적이 바뀌거나 원활한 임대를 위하여 디자인 트렌드에 맞게 고치기도 한다. 「건축법」은 건축물을 고치는 행위 중 손상, 파손된 화장실 타일을 교체하거나 벽지를 바르는 것과 같은 소소한 수선(修繕)과 큰 범위의 수선을 구분하고, 전자는 건축주(소유자 또는 관리자)가 자유롭게 할 수 있도록 하되 후자는 수선의 범위 등에 따라 관리하고 있다.

손상, 파손되거나 노후화된 건축물을 고쳐 사용하는 것은 리노베이션(renovation), 리모델링(remodeling), 개축, 대수선 등 다양한 명칭이 사용되지만, 「건축법」에서 사후적으로(사용승인 후) 건축물의 허가(신고)요건을 바꾸어 수선하는 행위는 크게 개축, 대수선, 용도변경, 리모델링, 증축 5가지로 규정되어 있다.



건축계획 측면에서 리노베이션은 용도변경과 건축물의 물리적 변경을 동시에 수반하는 경우에 사용되는 용어이다. 하지만, 「건축법」에서는 ‘개축’을 renovation으로 번역하고 있으며, 건축계획 측면의 리노베이션 개념(용도변경+건축물의 물리적 수선)은 「건축법」에 규정되어 있지 않다.

「건축법」에서 ‘개축(renovation)’과 ‘대수선(substantial repair)’은 건축 안전이라는 측면에서 개념적으로 구분하고 있다. ‘개축’은 건축물 전체를 해체하거나 그에 준하는 정도로 해체하는 수선으로서 가장 큰 범위의 수선으로 판단하여 건축행위(※건축 중 개축 참조)의 범위에 포함하고 있다. 반면에 ‘대수선’은 건축물의 주요구조부를 변경하지만 건축물을 해체하는 수준에는 미치지 않는 정도의 수선으로 규정하여 ‘개축’보다는 수선의 범위가 작다. 따라서 건축행위에는 포함되지 않는다.

리모델링은 노후한 건축물(사용승인 후 15년 이상)의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.



수선의 개념범위와 「건축법」 적용대상으로서의 큰 범위의 수선 ©이재인

1. 개축 <출처: pixabay.com>
2. 대수선 <출처: Wikimedia Commons>
3. 건축물 페인팅 <출처: (CC BY) Biswarup Ganguly@Wikimedia Commons>

페인트칠이나 벽지를 바르는 등의 작은 수선(修繕)에 비해 건축물의 구조를 변경하는 큰 수선(大修繕)은 건축 위험을 초래할 수 있다고 판단하여 「건축법」에서 관리대상으로 규정하고 있으나, 「건축법」상 건축행위(신축·증축·개축·재축·이전)에는 해당하지 않는다.

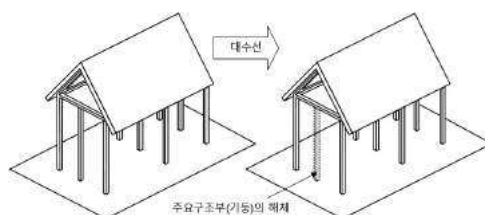
「건축법」이 큰 수선으로 규정하는 행위는 주요구조부(※건축의 5가지 건축행위 중 주요구조부 이미지 참조)를 수선하거나 변경하는 행위 등을 의미한다.

‘대수선’이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

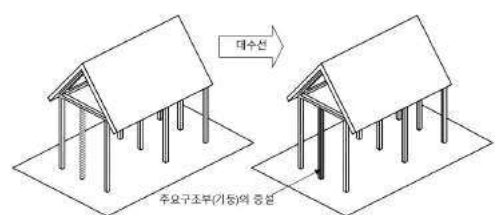
〈「건축법」 제2조 제1항 제9호〉

주요구조부를 수선하거나 변경하는 행위이자 「건축법」상 허가(신고)대상으로서의 ‘대수선’ 범위는 9가지이다(「건축법 시행령」 제3조의 2).

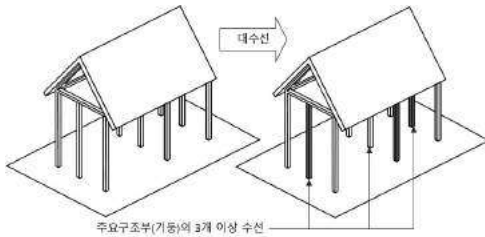
- 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것
- 기둥을 증설 또는 해체하거나 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 보를 증설 또는 해체하거나 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 지붕틀(지붕틀의 범위에서 한옥 서까래는 제외)을 증설 또는 해체하거나 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장 포함)를 변경하는 것
- 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것



대수선 사례: 기둥의 해체 ©이재인



대수선 사례: 기둥의 증설 ©이재인

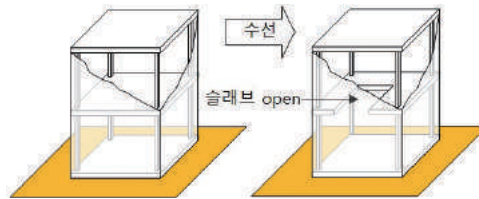


대수선 사례: 기둥의 3개 이상 수선 ©이재인



대수선 사례: 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장)의 변경 사례 ©이재인

「건축법」에서 주요구조부의 수선이나 변경을 큰 범위의 수선으로 규정하고 관리하는 목적은 수선과정에서 건축 위험을 초래할 수 있기 때문이다. 그러나 관리대상 주요구조부에서 바닥(슬래브)의 수선을 배제하고 있다는 점은 다소 의외이다. 결국 「건축법」에서 바닥 슬래브를 잘라내는 등의 수선은 위험한 건축행위가 아닌 것으로 판단하고 있다는 의미로, 어떠한 행정행위(허가·신고)도 수반하지 않고 자유롭게 할 수 있다.



주요구조부의 수선 중 바닥 슬래브의 수선은 규정되어 있지 않다 ©이재인

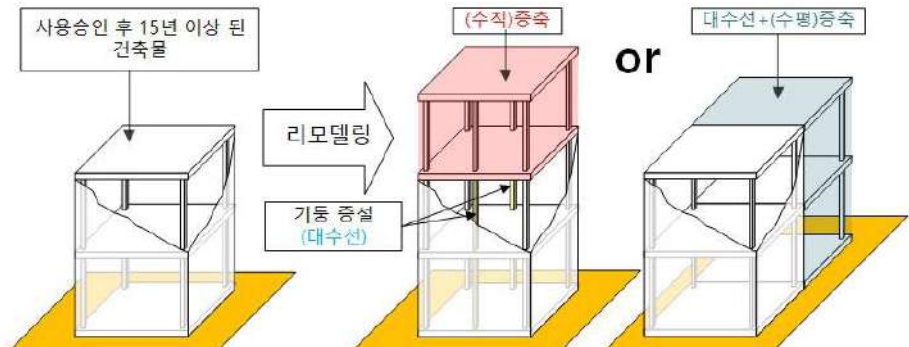
「건축법」에서 개축과 대수선을 위한 주요구조부 규정 비교 ©이재인

주요구조부	개축(일부 철거의 경우)	대수선
내력벽	○	○
기둥	○	○
보	○	○
지붕틀	○	○
주계단	×	○
슬래브	×	×

2 • 리모델링(remodelling)

리모델링은 건축물을 부수고 새로 지을 때, 고쳐서 사용할 수 있는 건축물들은 가능한 한 재사용하자는 취지로 만들어진 규정으로, 우리나라 건축물의 수명이 외국보다 짧다는 문제점에서 출발한다. 따라서 관련규정들은 리모델링을 정책적으로 독려하기 위한 인센티브 규정들로 구성되며, 노후화된 건축물(사용승인 후 15년 이상)을 대상으로 한다는 특징이 있다.

‘리모델링’이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말한다.
 <「건축법」 제2조 제1항 제10호>



리모델링의 개념: 사용승인 후 15년 이상 된 건축물의 대수선+(수평, 수직) 증축 ©이재인

「건축법」상 리모델링 관련 인센티브 규정

규정	내용
법 제8조(리모델링에 대비한 특례 등)	리모델링이 쉬운 구조*로 공동주택의 건축허가를 신청하면 제56조, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 120/100의 범위에서 완화 적용할 수 있다.
영 제6조(적용의 완화) 제1항 제6호	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우 완화적용 규정 ① 제42조(대지의 조정) ② 제43조(공개 공지 등의 확보) ③ 제46조(건축선의 지정) ④ 제55조(건축물의 건폐율) ⑤ 제56조(건축물의 용적률) ⑥ 제58조(대지 안의 공지) ⑦ 제60조(건축물의 높이 제한) ⑧ 제61조 제2항(공동주택의 일조권)에 따른 기준
영 제119조 제1항 제3호(바닥면적) 사목	건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
*리모델링이 쉬운 구조란 ① 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평 방향으로 통합하거나 분할할 수 있을 것 ② 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 ③ 개별 세대 안에서 구획된 실(室)의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것 <「건축법 시행령」 제6조의4>	

「건축법」에서 관리하고 있는 수선행위로서 개축, 대수선, 리모델링 행위 규정을 요약해 보면 다음과 같다.

- 개축은 「건축법」상 건축행위이고, 대수선은 「건축법」상 건축행위가 아니다.
- 개축과 대수선 규정은 개념적으로 주요구조부의 수선 범위(해체 수준의 건축행위와 주요구조부

의 수선)에 따라 건축안전의 위계를 구분하여 관리하고자 했으나, 개축이라는 건축행위의 관리 범위를 넓혀(일부 해체의 범위 규정) 건축안전을 폭넓게 관리하려는 의도와 맞물려 개축(일부 해체)과 대수선의 구분을 모호하게 만들고 있다.

- 개축(일부 해체)과 대수선이 주요구조부를 동일하게 규정하고 있어 구분이 모호한 반면, 주요 구조부에서 바닥(슬래브)은 개축과 대수선에서 모두 규정하고 있지 않다.
- 리모델링은 용어 그 자체만으로는 건축물 수선의 새로운 개념으로 인식될 수 있으나, 「건축법」에서 규정 당시 리모델링 활성화를 목적으로 인센티브 규정에 치중하여 개축, 대수선과의 명확한 구분이 규정되어 있지 않아 아쉬움이 남는다.

제29장 ● 건축허가요건

일반적으로 우리나라에서 건축을 하기 위해서는 허가(許可)를 받아야 한다. 허가란 무슨 뜻일까? 그리고 내 땅에 건축물을 건축하는데 왜 허가를 받아야 하는 것일까?

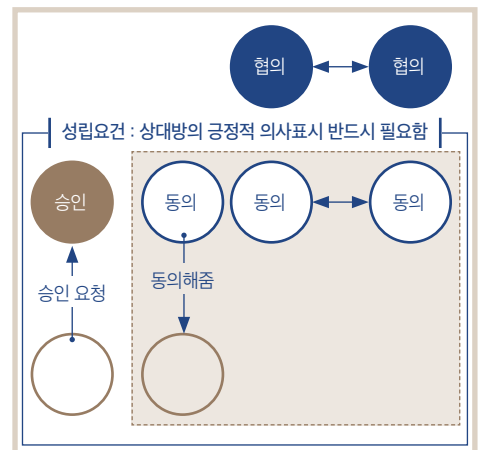
허가란 법령에 의하여 일반적으로 금지되어 있는 행위를 해제하여 적법하게 그 행위를 할 수 있도록 하는 행정처분의 학문적 개념이며, 이러한 개념이 법령에서는 면허·허가·등록 등의 용어로 쓰인다. 허가는 운전면허처럼 특정인에 부여되는 것과 건축허가처럼 물적 설비를 대상으로 부여되는 것이 있다.

따라서 허가라는 개념은 각 법령에 따라 그 명칭을 달리 사용한다. 예를 들어 건축행위와 관련한 허가의 경우, 건축물을 건축하기 위한 토지이용의 허가(개발행위 허가, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조), 건축물의 건축에 관한 허가(건축허가(Building Permits), 「건축법」 제11조), 일정규모 이상 공동주택 등의 허가(사업계획 승인(Approval for Project Plan), 「주택법」 제16조 ※대지 분할 및 합병 중 주택의 종류에 따른 사업계획승인 규모 이미지 참조) 등이 있다.



허가의 유형 ©이재인

1. 운전면허 <출처: Wikimedia Commons>
2. 프랑스 루브르박물관 입구 ©이재인



협의·승인·동의의 개념 ©이재인

허가·인가·승인 등의 용어가 혼용되고 있다. 인가(認可)란 공공기관의 동의에 의하여 법률상 행위의 효력이 완성되는 경우 그 동의를 의미하는 학문적 개념이다. 기타 법령에 등장하는 유사용어(협의, 승인, 동의)의 개념을 정리해보면 다음과 같다.

- ‘협의’는 주로 대등자 간의 경우에 쓰이고,
- ‘승인’은 하위자가 상위자의 의사를 구하는 경우에 주로 쓰이며,
- ‘동의’는 대등자 간의 경우와 상하위자 간의 관계에서 모두 사용되며, 하위자에게 ‘동의를 하여 준다’는 취지로도 쓰여진다.
- ‘동의’와 ‘승인’은 상대방의 긍정적인 의사표시 없이는 성립하지 아니하나, ‘협의’는 그 강도에서 이에 크게 못 미치는 것으로 본다.

건축허가란 건축행위를 일반적으로 금지시켜 놓고, 금지된 건축행위를 해제하기 위한 요건(허가요건)을 검토하고 확인하여 금지된 건축행위에 대하여 상대적으로 건축할 수 있도록 해주는 절차이다. 다시 말해, 일반적 건축금지를 해제할 수 있는 허가요건을 충족한 건축물에 대해 상대적으로 건축을 허락해 주는 것이 건축허가인 것이다.

법률은 공익(公益)에 의존하여 사익(私益)을 제한하며, 행정법에서 허가란 공익을 위한 사익제한의 한 수단으로 이해할 수 있다. 공익이라는 추상적인 개념은 각 개별 법률이 추구하는 목적에 따라 다양하게 구체화되어 규정된다. 따라서 허

가요건은 각 행정법에서 추구하는 구체적인 공익에 따라 달라지며, 공익은 법률이 추구하는 목적에 따라 허가요건을 해석하는 중요한 기준이 된다.

이러한 측면에서 「건축법」의 공익추구목적은 건축(행위)으로부터 사람들의 생명·신체의 안전을 관리하는 데 있다. 따라서 건축허가요건은 건축위험을 방지할 수 있도록 하는

건축안전요건들로 구성되며, 위험방지요건은 다시 ① 건축물 자체가 갖추어야 하는 요건(실체요건)과 ② 허가과정(건축허가~사용승인) 상 요건(절차요건)으로 구분된다.

예를 들어 건축물의 용도, 면적, 층수 등에 따라 계단의 설치기준, 피난계단의 구조(피난계단 혹은 특별피난계단)를 달리 적용하도록 규정하고 있는 것은 ① 실체요건에 해당하고, 특정 건축물에 한하여 반드시 건축사가 아니면 설계를 할 수 없도록 규정하거나(「건축법」 제23조(건축물의 설계)), 공사감리를 강제하는 규정(「건축법」 제25조(건축물의 공사감리)) 등은 ② 절차요건에 해당한다.

그러므로 흔히 ①의 실체요건을 어긴 경우만을 불법건축물로 이해하고 있지만, ②의 절차요건을 어긴 경우도 불법건축물이라는 사실을 기억해야 할 것이다.



건축허가요건의 구성 개념 ©이재민

1. 옥외 피난계단 <출처: (CC BY-SA) Jorge Royan@Wikimedia Commons>
2. 공개공지 <출처: Wikimedia Commons>

좁은 의미의 건축허가요건: 건축물 차원의 위험방지요건과 도시환경 차원의 요건

좁은 의미의 허가요건이란 절차요건을 제외한 건축허가요건, 즉 실체요건을 의미하며, 건축허가요건 중 「건축법」에서 가장 핵심내용을 구성하고 있는 규정이다. 실체요건으로서의 건축허가요건은 다시 건축물 차원의 위험방지요건과 도시환경 차원의 요건으로 구분된다.

도시환경 차원의 허가요건은 건축안전을 목적하는 건축법의 허가요건이라기보다는 도시계획 차원의 허가요건이다. 하지만, 현재 「건축법」 제4장 건축물의 대지와 도로(제40조 내지 제47조) 및 제6장 지역 및 지구의 건축물(제54조 내지 제61조)에서 도로 및 조경 등과 관계된 규정이나 지역 및 지구에 관계되는 규정들로 구성되어 규정하고 있다.

건축경찰이라는 「건축법」 목적에 부응하는 건축물 차원의 위험방지요건은 건축물이 대응해야 하는 위험의 종류에 따라서 구분된다. 크게 ① 구조적 안전, ② 화재의 안전(방화), ③ 피난(대피)안전, ④ 위생(설비) 등의 기능적 안전 및 ⑤ 생활환경안전(범죄예방설계 CPTED, Crime prevention through environmental design 등)으로 구분된다.



건축물 차원의 건축허가요건 ©이재민

1. 건축구조 <출처: (CC BY-SA) Shustov@Wikimedia Commons>
2. 건축물 화재 <출처: (CC BY-SA) Sylvain Pedneault@Wikimedia Commons>
3. 옥외피난계단 <출처: (CC BY-SA) Jorge Royan@Wikimedia Commons>
4. 건축물 엘리베이터 <출처: (CC BY-SA) Peregrine981@Wikimedia Commons>
5. CCTV <출처: (CC BY-SA) Sanderflight@Wikimedia Commons>

소위 러브호텔 문제와 건축허가 거부권

건축행위는 사람들의 생명·신체의 안전과 관계되어 있고, 「건축법」은 건축과 관련하여 사람들의 생명·신체의 안전을 허가요건으로 규정하는 건축경찰법이다. 따라서 이러한 측면에서만 본다면 「건축법」은 건축안전과 관련한 허가요건 중 하나라도 충족되지 않았다면 건축허가를 거부하여야 하며, 허가요건이 모두 충족된다면 행정청은 재량으로 허가를 거부할 수 없고 반드시 허가를 해주어야 하는 기속행위(羁束行爲)이다.

또한 건축허가는 행정법 영역에서 복효적(複效的) 행정행위(이중효과적 행정행위)라는 특성이 있다. 하나의 행정행위가 처분의 상대방에게는 이익이 되고 제3자에게는 불이익이 되는 경우, 이를 복효적 행정행위라 하는데, 예를 들어 건축허가가 이웃의 조망이나 일조침해를



소위 러브호텔로 불리는 숙박시설

<출처: (CC BY-SA) Torsodog@Wikimedia Commons>

유발한다면 전형적인 복효적 행정행위가 된다.

이처럼 건축허가가 어떤 사람에게는 이익이 되고 또 다른 사람들에게는 불이익이 되는 복효적 행정행위임에도, 허가권자의 재량이 인정되지 않는 기속행위라는 허가의 또 다른 특성은 예기치 않은 문제를 발생시켰다. 예를 들어 신도시를 개발하는 과정에서 주거지(아파트 단지)나 학교에 인접하여 숙박시설(소위 러브호텔)이나 위락시설 등이 건축되는 문제가 사회적으로 이슈가 되기도 했었다. 당시에는 위험하지 않은 건축물을 금지할 수 있는 근거가 「건축법」에 마련되어 있지 않았기 때문에 아파트 단지에 인접하여 러브호텔이 건축된다고 하여도 건축허가요건을 모두 갖추었다면 허가를 발급해야 했다. 결국 신도시 주변의 러브호텔 건축 문제는 물리적으로 위험하지 않은 건축물이라도 금지해야 할 필요성에 관한 사회적 공감대를 형성했다.

따라서 「건축법」은 2008년 3월21일 법 개정을 통하여 위험하지 않은 건축물이라도 주거환경과 교육환경을 고려할 때 부적합한 경우에는 허가를 거부할 수 있는 근거 조항을 마련하였다.

허가권자의 허가거부

허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항 제5호에 따른 방재지구(이하 "방재지구") 및 「자연재해대책법」 제12조 제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

<「건축법」 제11조 제4항>

제30장 ● 건축물의 구조안전

「건축법」이 의존하는 공익은 건축으로 인한 위해방지를 목적으로 한다. 따라서 건축허가요건(※건축허가요건 참조) 중 건축물 차원의 위해방지요건은 「건축법」의 핵심규정이다. 건축물 차원의 허가요건들(※건축허가요건 중 건축물 차원의 건축허가요건 이미지 참조)은 화재, 지진, 낙뢰(落雷), 홍수 등과 같은 직접적인 재난을 예방하거나 재난 시 인명피해를 줄이기 위한 규정(건축허가요건)들로 구성된다.

이러한 건축물 차원의 허가요건들은 건축계획의 범위를 넘어 좀 더 기술적 차원의 규정이 필요한데, 기술은 사회가 발전함에 따라 새로운 요구가 생기면서 발전하기도 한다. 다시 말해 기술의 발전 속도에 대응하기에는 법이 비탄력적이어서, 그 많은 방대한 양의 기술기준을 규정하기에 한계가 있을 뿐 아니라 복잡해질 우려가 있다. 따라서 「건축법」은 이들 건축물 차원의 허가요

건들에 대해 「건축법 시행령」과 「건축법 시행규칙」 외에 별도의 시행규칙들을 제정하여 기술적인 부분들을 상세하게 규정하고 있다. 이러한 별도 규정들은 국회를 거쳐야 하는 「건축법」 개정보다 탄력적으로 사회적 요구와 기술변화에 대응할 수 있다. 뿐만 아니라 기술특성에 따라 그룹화하여 규정을 만듦으로써 좀 더 전문적으로 상세하게 규정할 수 있고, 이용자들의 편의를 도모할 수 있다는 장점이 있다.

따라서 「건축법」은 건축물 차원의 허가요건에 관하여, 「건축법 시행령」과 「건축법 시행규칙」 외에 건축물의 구조적 안전에 관한 기술

규정을 내용으로 하는 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」(이하, 구조규칙), 화재안전이나 사람들의 안전한 대피에



건축물 차원의 허가요건 규정 개념 ©이재인

1. 건축물 화재 <출처: (CC BY-SA) Sylvain Pedneault@Wikimedia Commons>
2. 홍수 <출처: (CC BY-SA) ShepsSnaps@Wikimedia Commons>
3. 지진 <출처: Wikimedia Commons>
4. 낙뢰 <출처: (CC BY) Patriick@Wikimedia Commons>
5. 피난계단 <출처: Wikimedia Commons>
6. 복도 <출처: (CC BY-SA) Gabbyly@Wikimedia Commons>
7. 출구 <출처: (CC BY-SA) Grandvgartam@Wikimedia Commons>
8. 옥상광장(헬리포트) <출처: (CC BY) Chihaya Sta@Wikimedia Commons>



건축물 차원의 허가요건 관련 「건축법」 하위법령체계 ©이재인

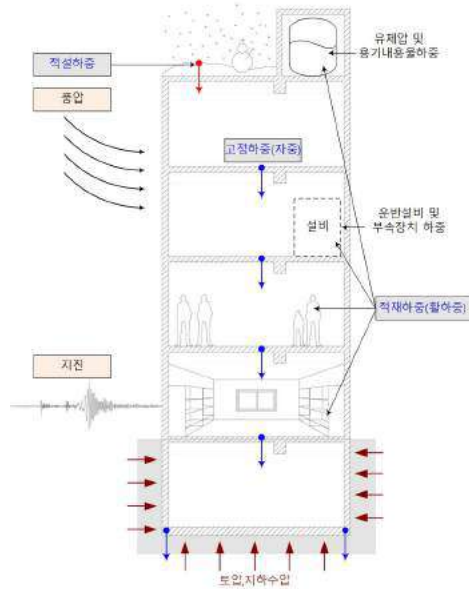
관한 규정을 내용으로 하는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」, 건축물 이용자들의 위생 및 건축물이 기능할 수 있도록 하는 설비를 규정하고 있는 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」을 하위 법령으로 하고 있다.

1 ● 구조규칙의 내용

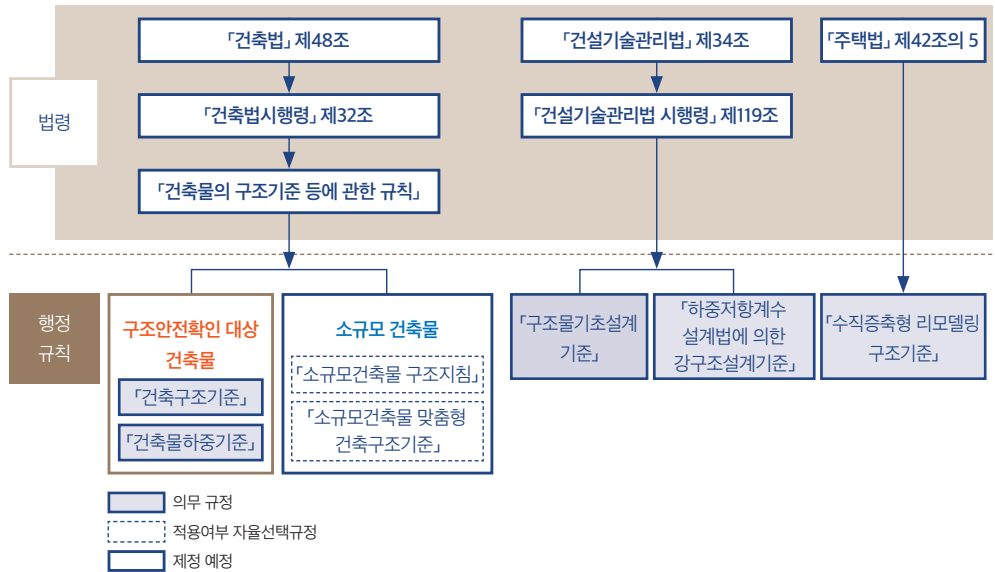
건축물이 거처(shelter)로 기능하기 위한 가장 원초적이고 기본적인 요소는 구조안전이다.

따라서 건축법(「건축법」 제48조, 같은 법 시행령 제32조 및 구조규칙)은 건축물이 각종 하중(고정하중, 적재하중, 적설하중)이나 풍압, 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조를 가져야 한다고 규정하고 있다(「건축법」 제48조 제1항). 이에 근거하여 구조규칙은 건축물의 구조안전에 관한 기술적 사항들을 구체적으로 규정하기 위하여 제정된 것이며, 크게 4장으로 구성되어 있다. 제1장은 목적과 개념정의, 제2장은 구조설계의 원칙·설계하중·구조계산 및 건축물의 규모제한(※가중평균 중 구조 방식에 따른 건축물의 규모 제한 이미지 참조), 제3장은 구조안전 확인 대상 외의 소규모 건축물 구조기준, 제4장은 구조안전 확인에 관한 절차상의 규정 등이다.

구조규칙은 「건축법」과 「건축법 시행령」에서 규정하지 못한 건축물의 구조안전을 위한 기술적 수준을 정하고 있다. 그러나 구조규칙도 구조안전에 관한 모든 사항을 정하지는 못하고 설계하중 및 구조계산 방법 등은 국토교통부장관의 고시(행정규칙)에 위임하고 있다.



건축물에 작용하는 각종 하중의 개념 ©이재인



건축물 구조안전 확인을 위한 행정규칙(국토부 고시 및 지침)과 관계법령과의 관계 ©이재민

2 • 구조안전 확인 대상

건축물을 건축(※건축: 5가지 건축행위 참조)하거나 대수선하는 경우, 허가를 받기 위해서 건축물의 설계자는 국토교통부령(구조규칙)으로 정하는 구조기준 등(「건축구조기준」 및 「건축물하중기준」)에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다(「건축법 시행령」 제32조 제1항). 여기서 구조안전 확인이란 구조체에 작용하는 각종 설계하중에 대하여 구조체가 안전한가를 확인하기 위해 구조역학적인 계산을 하는 일(구조계산)을 의미한다. 구조계산은 설계자가 책임을 질 수 있는 범위와 반드시 건축구조기술사와 협력을 해야 하는 범위로 구분된다(「건축법 시행령」 제91조의3 제1항).

구조안전확인대상 : 모든 허가대상 건축물의 건축 또는 대수선

설계자 또는 건축구조기술사의 안전 확인

반드시 건축구조기술사가 구조안전을 확인해야 하는 규모

6층 이상 건축물



지진구역 안의
건축물 중
국토교통부령이
정하는 건축물

특수구조건축물



다중이용건축물

1. 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인

- 1) 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외),
- 2) 종교시설, 3) 판매시설, 4) 운수시설 중 여객용 시설, 5) 의료시설중 종합병원, 6) 숙박시설 중 관광숙박시설

2. 16층 이상인 건축물

준다중이용건축물

바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인

- 가. 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원 제외)
- 나. 종교시설, 다. 판매시설, 라. 운수시설 중 여객용 시설, 마. 종합병원, 바. 교육연구시설, 사. 노유자시설, 아. 운동시설, 자. 관광숙박시설, 차. 위락시설, 카. 관광 휴게시설, 타. 장례식장

구조안전확인 대상 건축물 및 건축구조기술사 확인 대상 규모 ©이재인

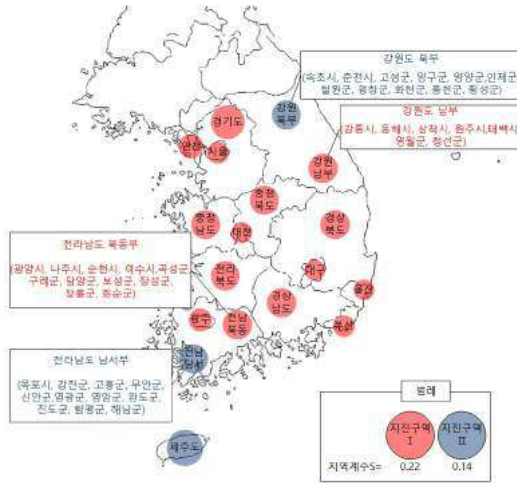
1. 네덜란드에서 주거밀집 문제의 해결방안으로 나온 WoZoCo Apartments ©이재인

특수구조 건축물

- 가. 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지(支持)되지 아니한 구조로 된 보·차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물
- 나. 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말하며, 기둥이 없는 경우에는 내력벽과 내력벽의 중심선 사이의 거리를 말한다. 이하 같다)가 20m 이상인 건축물
- 다. 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시(『특수구조 건축물 대상기준』)하는 구조로 된 건축물

<「건축법 시행령」 제2조 제18호>

반드시 건축구조기술사와 협력을 해야 하는 범위 중 지진구역 안의 건축물이란 지진구역 I의 지역에 건축하는 건축물로서(구조규칙 [별표10]) 중요도 특 또는 중요도 1에 해당하는 건축물(구조규칙 [별표11])을 말한다(구조규칙 제56조 제2항).



지진구역 및 지역계수(구조규칙 별표10 참조) ©이재인

중요도	단면적	중수	층도
중요도 1 (1.0)	단면적 1,000㎡ 이상 단면적 1,000㎡ 미만 국립기관 또는 공공기관 국립기관 또는 공공기관 국립기관 또는 공공기관 국립기관 또는 공공기관		국립기관 국립기관 국립기관 국립기관
중요도 2 (1.2)	단면적 5,000㎡ 이상 단면적 5,000㎡ 미만 국립기관 또는 공공기관 국립기관 또는 공공기관 국립기관 또는 공공기관 국립기관 또는 공공기관		국립기관 국립기관 국립기관 국립기관
중요도 3 (1.5)	단면적 1,000㎡ 이상 단면적 1,000㎡ 미만 국립기관 또는 공공기관 국립기관 또는 공공기관 국립기관 또는 공공기관 국립기관 또는 공공기관		국립기관 국립기관 국립기관 국립기관

중요도 및 중요도 계수
(구조규칙 별표11 참조) ©이재인

3 ● 소규모 건축물 맞춤형 건축구조기준 제정

구조규칙의 내용은 상당 부분 소규모 건축물의 구조기준에 할애하고 있다. 구조안전의 가장 핵심사항인 구조계산 등의 기술적 기준은 국토교통부의 고시에 따르기 때문에 구조규칙에서는 위임을 위한 원칙기준만을 기술하고 있기 때문이다.

소규모 건축물이란 구조안전확인 대상에서 제외되어 있는 규모의 건축물을 의미한다. 건축공법(建築工法)에 따라 목구조, 조적식구조, 보강블록구조, 콘크리트구조 4가지 구법(構法)으로 구분하여 통일된 구조기준으로 구조안전을 관리하고 있었다.

통계적으로 볼 때, 건축물의 상당수가 소규모 건축물이고 건축기술이 발달하여 다양한 구법(構法)으로 건축이 시도되고 있음을 감안할 때, 구조규칙에서 규정하고 있는 4가지의 구법으로 현대건축을 수용하기에는 역부족이다. 따라서 구조규칙은 이러한 기술변화와 건축의 다양성을 수용하기 위하여 개정을 통해 '제3장 소규모 건축물의 구조기준(제21조 내 지제55조)'을 삭제하는 개정안을 2016년 9월 30일부터 시행 중이다.

따라서 소규모 건축물의 구조안전은, 구조규칙의 규정이 아닌 소규모 건축물의 특성을 고려하여 국토교통부에서 고시한 「소규모건축구조기준」에 따라 설계되어야 한다.



119m의 공원 내 소규모 공중화장실,
Shuhe Endo, 1988

<출처: (CC BY-SA) Bouarifi@Wikimedia Commons>

제31장 ● 내진설계 기준



2010년 칠레 지진(규모 8.8)으로 21층 건물 일부가 붕괴된 모습
<출처: (CC BY-SA) Ex-BGDA- @Wikimedia Commons>



홍콩상하이은행(HSBC) 홍콩본사. 횡력(지진, 바람) 대응을 위한 보강재가 있다.
<출처: (CC BY) WING @Wikimedia Commons>

지진 하면 흔히 가까이 있는 일본의 지진을 떠올린다. 그러나 우리나라도 지진관측을 시작한 1978년 이래 현재까지 연평균 30회 이상의 지진발생빈도를 보이고 있어 안전지대라고 할 수는 없다.

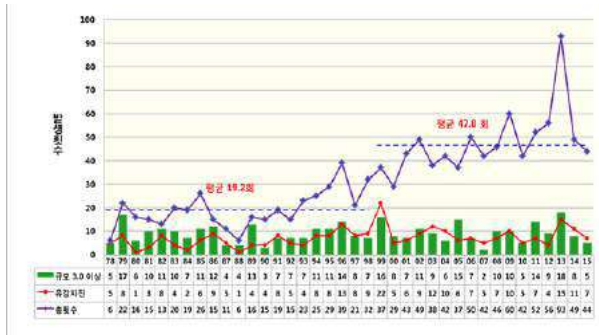
구분	1978~1998 연평균 (아날로그 관측)	1999~2013 연평균 (디지털 관측)	1978~2013 연평균	2014
발생빈도	19.2회	47.7회	31.1회	49회
규모 3.0	8.8회	9.7회	9.2회	8회
유감지진	5.9회	8.7회	7.0회	11회

지난 37년간(1978~2014) 지진발생 현황(규모 2.0 이상): 기상청, 「2014년 국내 및 세계 지진발생 현황」

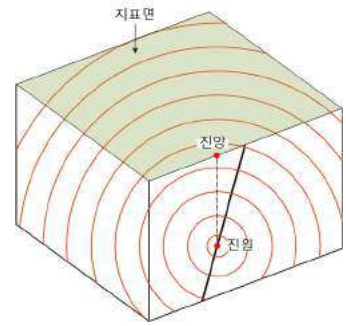
↳ 규모 3.0: 실내의 일부 사람이 느낄 수 있는 정도

↳ 유감(有感)지진: 사람이 땅의 진동을 감각으로 느낄 수 있는 지진

따라서 우리나라도 1988년에 건축물 내진설계 기준을 제정하고, 이후 몇 차례의 「건축법」 개정을 통해 현재의 기준에 이르고 있다.



연도별 지진발생 현황(1978~2015) <출처: 기상청>



진앙과 진원 ©이재인

1 지진규모와 진도

지진의 크기는 절대적 개념의 '규모(Magnitude, 또는 리히터 스케일(Richter scale))'와 상대적 개념의 '진도(Seismic Intensity)'가 있다. 예를 들어, 특정 장소에서 감지되는 진동의 세기를 '진도'라고 하는데, '진도'는 지진으로 인해 땅이나 사람 또는 다른 물체들이 흔들리고 파괴되는 정도를 나타내는 등급을 의미하며, 지진을 일으킨 에너지가 처음 방출된 지점인 진앙(震央, Epicenter)과 이를 느끼는 장소의 위치 관계에 따라 달라진다. 반면에 지진으로 방출되는 에너지를 지진계로 측정된 크기를 의미하는 '규모'는 소수점 아래 한 자리까지 표시하며, M1.0 즉 규모 1.0은 폭약(TNT) 60톤의 힘에 해당되고, 규모가 1.0 증가할 때마다 에너지는 30배 씩 가증된다.

진도의 계급은 크게 일본의 JMA(Japan Meteorological Agency) 진도와 미국의 MMI진도(수정 메르칼리 진도, Modified Mercalli Intensity)가 있다. 우리나라 기상청은 과거 8단계(0~Ⅶ)로 구분된 일본 기

구분	진도	구조물, 자연계 등에 대한 영향	인체에 대한 영향
1.0~2.9	I	특수한 조건에서 극소수의 사람만이 느낌	극소수의 민감한 사람만이 느낌
3.0~3.9	II	건물 위층에 있는 소수의 사람만이 느낌	민감한 사람만이 느낌
	III	정지하고 있는 차가 약간 흔들리며 트럭이 지나가는 듯한 진동	실내, 특히 건물 위층에 있는 사람들이 뚜렷하게 느낌
4.0~4.9	IV	그릇, 창문 등이 흔들리며 벽이 갈라지는 듯 한 소리를 냄	여러 사람이 느낌
	V	그릇과 창문이 깨지기도 하며, 고정 안 된 물체는 넘어지기도 함.	거의 모든 사람이 느낌
5.0~5.9	VI	무거운 가구가 움직이기도 하며, 건물 벽에 균열이 생기기도 함.	모든 사람이 느낌
	VII	설계와 건축이 잘 된 건축물에서는 피해를 무시할 수 있으나 보통 건축물은 약간의 피해 발생	모든 사람이 놀라 뛰쳐나옴
6.0~6.9	VIII	특수 설계된 건축물에 약간의 피해 발생. 굴뚝, 기둥, 기념비, 벽돌이 무너짐.	서 있기 곤란하고 심한 공포를 느낌
	IX	특수 설계된 건축물에도 상당한 피해 발생, 지하송수관 파손	도움 없이는 걸을 수 없음
7.0 이상	X	대부분의 건축물이 기초와 함께 부서짐.	거의 모든 사람이 이성 상실
	XI	남아 있는 건축물이 거의 없으며 지표면에 광범위한 균열 발생	모든 사람이 이성 상실
	XII	전면적인 파괴 상황, 지표면에 파동이 보임.	대공황

지진의 크기가 물체 및 사람에 미치는 영향
 <출처: 국민안전처 및 위키피디아(https://en.wikipedia.org/wiki/Mercalli_intensity_scale)>

상청 계급(JMA Scale: 1949)을 사용해 왔으나 2001년 1월 1일부터는 미국에서 시작되어 여러 나라가 공용하는 12단계의 MMI 계급(MMI Scale: 1931, 1956)을 사용하고 있다.

2 ● 내진설계의 개념

지진은 지구 내부의 에너지가 지표로 나와 땅이 갈라지며 흔들리는 현상으로서 건축물에 하중으로 작용한다. 지진하중은 지반운동에 따른 관성력(慣性力)으로 건물이 수평 혹은 수직 비정형이거나 비구조요소의 예기치 못한 작용으로 인해 특정 층이나 특정 구조부재에 하중이 집중될 수 있다.

따라서 모든 내진설계 대상 구조물과 그 구성부재는 지진에 견딜 수 있는 일정 강도(強度)가 확보되어야 함은 물론이요, 지진의 흔들림에 유연하게 대응할 수 있는 연성(延性, Ductility)도 갖출 수 있도록 해야 한다.



내진(강성): 지진에 버틸 수 있는 X자형 보강재
<출처: Wikimedia Commons>



내진(연성): 지진의 진동을 흡수하는 스프링(damper)
<출처: (CC BY-SA) Shustov @Wikimedia Commons>

내진설계는 지진 시나 지진이 발생된 후에도 구조물이 안전성을 유지하고 그 기능을 발휘할 수 있도록 설계 시에 지진하중을 추가로 고려한 설계를 의미하지만, 예상되는 모든 지진에 피해를 입지 않도록 설계하는 것은 아니며, 다음의 세 가지 항목을 목표로 한다.

- 작은 규모 지진: 구조부재 및 비구조부재는 손상받지 않아야 한다.
- 중간 규모 지진: 비구조부재의 손상 허용, 구조부재는 손상받지 않아야 한다.
- 대규모 지진: 구조부재와 비구조부재의 손상 허용, 구조물 붕괴로 인한 인명 손상은 발생하지 않아야 한다.

건축물의 내진설계 기준은 우선 행정구역을 이용하여 지진구역을 I, II로 구분하고, 재현주기 2,400년의 지진(진도 VII)에 견딜 수 있게 내진설계 기준을 시행하고 있다.

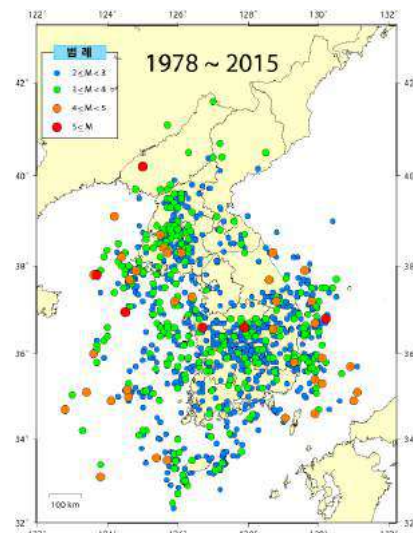
지진구역	해당 행정구역	지역계수S
I	서울특별시, 부산광역시, 인천광역시, 대구광역시, 대전광역시, 광주광역시, 울산광역시	0.22
	경기도, 강원도 남부(강릉시, 동해시, 삼척시, 원주시, 태백시, 영월군, 정선군), 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도 북동부(광양시, 나주시, 순천시, 여주시, 곡성군, 구례군, 담양군, 보성군, 장성군, 장흥군, 화순군), 경상북도, 경상남도	
II	강원도 북부(속초시, 춘천시, 고성군, 양구군, 양양군, 인제군, 철원군, 평창군, 화천군, 홍천군, 횡성군), 전라남도 남서부(목포시, 강진군, 고흥군, 무안군, 신안군, 영광군, 영암군, 완도군, 진도군, 함평군, 해남군), 제주도	0.14

지진구역 및 지역계수: 구조규칙 [별표10]

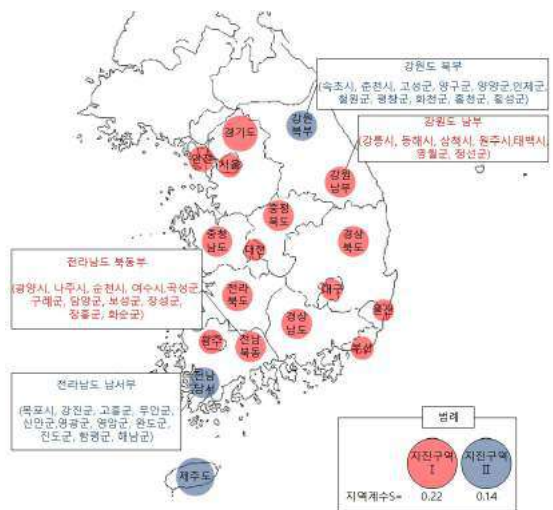
조항 및 개정	층수	연면적	건축물 높이	처마 높이	기둥과 기둥 사이	기타	행정 보고
제32조 ('09.7.16.)	3층 이상	1,000㎡ 이상(창고, 축사, 작물재배사 및 표준설계도서에 따른 건축물은 제외)	13m 이상	9m 이상	10m 이상	지진구역, 국가적 문화유산 가치가 있는 건축물	구조 안전 확인과 통합
제32조 ('05.7.18.)						건설교통부령이 정하는 건축물	
제32조 ('92.6.1.)	6층 이상	1,000㎡ 이상	-	-	-	지진에 대한 안전 확인	
제16조 ('88.3.1.)						① 국가보안상 필요하다고 인정되는 건축물 ② 문화유산가치가 있는 박물관기념관 등 5,000㎡ 이상	

「건축법 시행령」 상의 내진설계 대상 건축물 변천과정

내진설계 의무규정은 1988년에 도입되어, 내진설계 의무적용 대상이 6층 이상 또는 연면적 10만 ㎡ 이상의 건축물이었으나, 1995년에 6층 이상, 1만 ㎡ 이상으로 확대된 뒤, 2005년부터는 3층 이상, 1,000 ㎡ 이상으로 확대 적용되었으며, 2015년 개정을 통해 3층 이상 또는 500㎡ 이상인 모든 건축물에 대해 내진설계를 의무화했다.



우리나라의 진앙분포도 <출처: 기상청>



지진구역 및 지역계수(구조규칙 [별표10] 참조) ©이재인

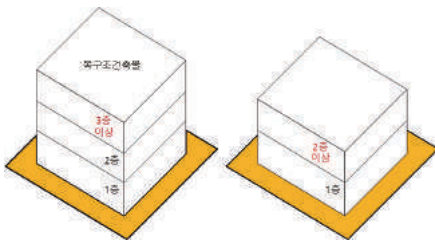
4 ● 내진설계의무 대상 건축물

건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 내진설계의무 대상 건축물은 착공신고 시 확인 서류를 허가권자에게 제출해야 한다(「건축법 시행령」 제32조). 내진설계의무 대상 건축물은 건축규모(높이, 층수, 면적), 용도, 구조, 공법, 지진구역 등에 따라 9가지로 규정하고 있다.

층수가 2층[주요구조부인 기둥과 보를 설치하는 건축물로서 그 기둥과 보가 목재인 목구조 건축물(이하 “목구조 건축물”이라 한다)의 경우에는 3층] 이상인 건축물

연면적이 200㎡ 이상인 건축물

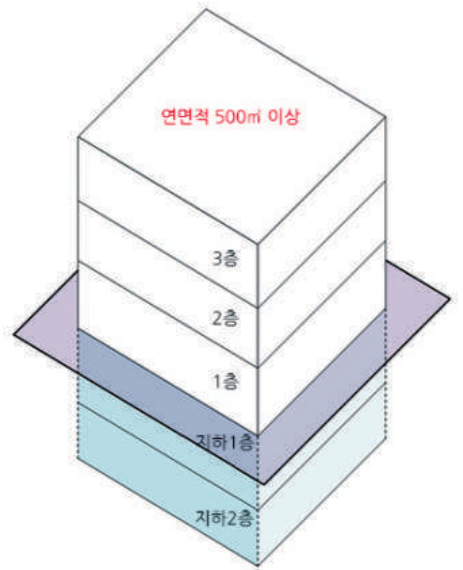
다만, 창고, 축사, 작물재배사는 제외한다.



내진설계의무 대상 건축물: 층수 요건 ©이재인



내진설계의무 제외대상 건축물 요건 ©이재인

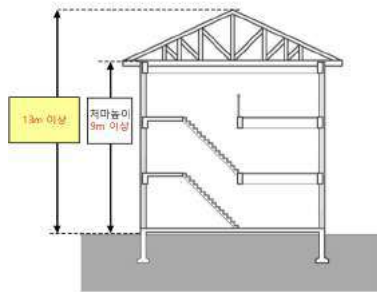


내진설계의무 대상 건축물: 면적 요건 ©이재인

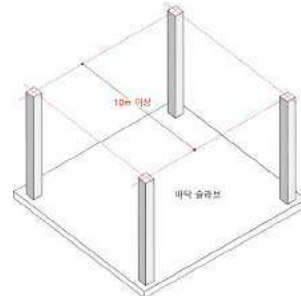
높이가 13m 이상인 건축물

처마높이가 9m 이상인 건축물

기둥과 기둥 사이의 거리가 10m 이상인 건축물



내진설계의무 대상 건축물: 높이 요건 ©이재인

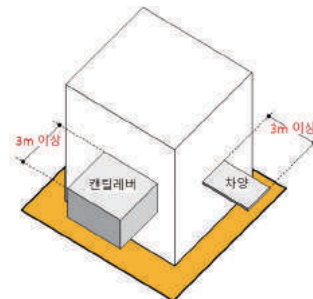


내진설계의무 대상 건축물: 경간(徑間) 요건 ©이재인

- 국토교통부령으로 정하는 지진구역 안의 건축물(※건축물의 구조안전 참조)
- 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 박물관·기념관 등으로서 연면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물(구조규칙 제56조 제3항)
- 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지(支 持)되지 아니한 구조로 된 보·차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물



내진설계의무 대상 건축물: 면적 및 용도 요건 ©이재인



내진설계의무 대상 건축물: 구조요건 ©이재인

- 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물