

# 日本の 諸建築法令 概要

本論文은 日本建築協會誌 「建築と社会」 5月号에 掲載된 内容으로서 日本國의 諸 建築法令에 對한 概要를 紹介한 것입니다.

—編輯部 註—

都市의 過密化的인 進展에 따라서 「市街地環境」에 對한 市民의 關心은 急速히 高潮되어 去고 있으며, 行政面에 서는 至今까지에 없었던 多面的인 對應이 必要하게 되었다. 國家의인 水準도 이 數年間에 「市街地 環境」에 對한 各種의 法令을 制定하고 있으며, 제각기의 行政的인 立場에서 環境問題에의 approach하고 있다. 本面에서는 建築基準法 集團規定을 中心으로, 市街地 環境의 整備 또는 保全을 目的으로 하는 代表的인 法律을 選定하고, 그의 趣旨, 内容등을 簡單히 紹介하고자 한다.

## 1. 國土利用 計劃法

國土利用 計劃法은 國土의 綜合的인 利用을 企圖함 目的으로 하고, 土地利用 基本計劃의 作成, 土地 賣買의 規制에 對한 措置등을 定한 法律이다. 國土計劃 水準의 法律이므로 直接 市街地 環境에 對한 規定은 없지만 都道府縣 單位로 定하는 土地利用 基本計劃에 있어서 都市 地域·農業地域·森林地域·自然公園地域·自然保全 地域의 区分을 定하게 되어 있으며, 이것에 따라서 都市的인 土地利用의 範圍가 明確하게 된다. 각각 地域內의 土地利用 規制는 都市·農業등에 對한 別個의 法律에 委任하고 있다. 이 法律의 또 하나의 支柱인 土地의 權利移轉에 對한 許可 또는 届出은 土地의 投機的인 去來를 防止하고 適正 價格에 따른 土地의 供給을 目的으로 한 것이며 健全하고 合理的인 土地利用의 形成에 間接的으로 寄與하는 것이라 고 생각된다.

月刊建築士 / '75. 7月號

## 2. 都市計劃法

都市 計劃法은 都市의 土地利用, 都市施設의 配置와 市街地 開發事業에 對한 計劃의 決定, 開發行為등인 規制, 都市計劃事業의 施行등에 對한 事項을 定하고 있다.

土地利用에 對해서는 類似한 用途를 될 수 있는대로 묶어서 純化시키는 것과 各用途를 될 수 있는대로 機能上 效率을 높이고 또 相互的으로 惡影響을 미치지 않게 配置하는 것을 基本으로서 생각하고 있으며, 具體的인 實現手法 으로서 市街化 區域과 市街化 調整區域의 設定, 用途地域, 特別 用途地域, 特定市街區, 風致地區 등의 地域地區가 마련되어 있다. 地域地區의 建築物의 制限은 一般적으로 建築基準法에 委任하고 있지만 臨港地區, 停車場整備地區, 流通業務地區등 特別한 整備 目的을 가진 地域地區에 對해서는 그 각각의 法律로서 制限 內容을 定하고 있다.

都市 計劃法의 都市 施設에는 道路·公園·下水道·河川등의 公共施設 以外에 水道·電氣供給施設·學校·圖書館·病院·福祉施設等 都市 住民이 生活하는데 있어서 必要한 施設이 包含하고 있다. 都市計劃法에 있어서 이러한 「都市施設」의 位置 決定에 對한 事項, 都市計劃上 決定된 「都市計劃施設」의 事業認可에 對한 事項과 計劃決定 및 事業認可 施設內의 建築制限에 對한 사항이 定해져 있다. 都市施設의 計劃決定은 반드시 公的인 機關이 設置하는 것에 한 정하지 않으며 民間이 設置하는 病院·市場·教育施設·處理施設等의 施設도 對象이 되지만 現實에 있어서는 民間施設이 計劃된 決定의 예는 적다.

市街地 開發事業은 都市計劃 區域內에서 積極的으로 整備하고 開發해야 될 市街地의 範圍와 그 整備의 方策에 對한 規定인 것이다. 그 種類에는 土地區劃 整理事業, 新住宅市街地開發事業, 市街地再開發事業, 新都市基盤整備事業과 首都圈 및 近畿圈의 工業團地 造成事業등이 있지만, 이러한 事業은 特定한 區域에 따라 道路·公園·下水道등의 都市 施設과 建築物의 整備改善을 企圖함을 目的으로 삼고 있으며, 都市計劃中에서 가장 積極的인 環境整備에 對한 規定이라고 할 수 있다. 各事業의 進陞方法은 各事業法에 委任하고 있다.

都市計劃法의 또 하나의 큰 支柱는 開發行為의 規制이다. 이 規定의 趣旨는 建築物 또는 工作物의 建築을 目的으로 하는 土地의 區劃, 形質의 變更을 知事의 許可에 따라 이루어지므로 用途·都市施設等의 都市計劃에 알맞게 健全한 市街地化를 企圖하는데 있다. 許可에 對해서는 詳

細한 技術的 基準이 정해져 있으며 道路·公園·排水施設 등에 대해서도 일정한 水準이 担保하도록 되어 있다.

開發許可는 都市計劃法中에서 完結되어 있는 制度이지만 地域·地區의 하나인 風致地區도 이法에 包含하여 都市計劃法으로서 制限基準까지 規制하고 있는 것이다. 風致地區에 대해서는 「風致地區內에 있어서 建築등의 規制基準을 정하는 法令」(昭和44)이 정해져 있다. 이 法令에서 風致地區內의 建築規制의 概要가 정해져 있으며 具體的인 制限內容은 地方公共團體의 條例에 委任되어 있다. 風致地區의 指定에 따라 建築物의 높이, 建蔽率, 外壁의 後退距離, 建築物의 形態, 意匠등을 制限하는 것이 可能하다.

### 3. 建築 基準法

建築基準法에서는 第3章의 소위 集團規定이 環境에 대한 規定의 中心을 이루고 있으며, 그 內容은 敷地와 道路에 대한 規定, 建築物의 用途制限에 대한 規定, 建築物의 形態制限에 대한 規定, 建築協定에 대한 規定등의 4가지로 크게 나눌 수 있다.

接道에 대한 規定은 建築物의 避難과 通行의 安全을 確保하는 것을 目的으로 삼고 있으며, 建築物의 敷地는 너비 4m 以上の 道路에 2m 以上 接近한다라고 하는 原則을 정하는 것과 함께 特殊 建築物, 中高層 建物, 大規模 建築物등에 대해서는 地方公共團體의 條例에 따라 制限을 強化하도록 되어 있다.

用途의 規制는 都市計劃에서 決定된 地域地區에 따라 施行되는 것이며, 住宅地의 環境保全, 商業上의 편리와 그 增進等 각 地域의 指定된 目的을 達成하기 위하여 建築基準法의 「別表 第2」에 따라 建築物 用途의 限定 또는 排除를 하고 있는 것이다. 用途地域에 따른 建築物의 用途規制를 補完하는 것으로는 特別用途地區의 制度가 있다. 特別用途地區는 區域을 限定하여 用途地域과 重複되어 指定되는 것이며, 當該地區의 土地利用의 特殊性에서 用途地域에 따른 制限만으로는 環境의 保全 또는 商業등의 業務施設의 편리한 增進을 企圖하기 困難한 경우에 活用된다. base의 用途地域 制限을 強化 또는 緩和함으로써 한층 더 詳細한 用途規制를 하는 것이 可能하게 된다. 具體的인 制限 內容은 地方公共團體의 條例에 委任하고 있다. 織物·金屬物등의 地域産業을 保護育成하기 위한 特別工業地區·學校·圖書館 등의 教育環境을 保護하기 위해서 文教地區를 많이 指定하고 있다.

形態의 制限은 都市的인 規模의 環境保全과 隣接地 등 局地的인 環境保全의 두가지 立場에서 정해졌다. 각 形態制限은 상방의 目的을 가지고 있지만, 容積率 制限과 建蔽率 制限은 前者의 「웨이트」가 높으며, 第1種 住居專用 地域에 있어서 外壁의 後退距離, 隣地斜線制限, 北側斜線 制限은 「웨이트」가 높다. 그러나 容積率制限中的 前面 道路 너비에 따른 制限은 작은 道路에 面接한 敷地에 많

은 容積의 建築物이 세워짐에 따라 交通上의 問題를 配慮한 規定인 것이므로 都市的인 規模라기 보다는 오히려 局地的 環境을 配慮한 規定에 가깝다. 또 第1種 住居專用 地域의 絶對高(10m)制限, 壁面線에 따른 建築制限 및 道路斜線制限은 쌍방의 目的이 相半하고 있는 것이다.

建築基準法의 形態制限은 모두 用途地域과 相連한 制限으로 되어 있다. 이것은 用途地域이 單純히 建築物의 用途面에만 主觀點을 둔 地域뿐만 아니라, 用途에 關聯하고 形態面으로서의 市街地의 存立도 包含한 地域이라는 것을 意味하고 있다.

建築協定은 住宅地의 環境保存, 商街의 편리 增進 등 建物利用 增進과 土地의 環境改善을 할 必要가 있을 경우에, 土地 所有者등의 全員 合意에 따라서 建築物의 敷地

·位置·構造·用途·形態·意匠 또는 建築設計에 대한 基準을 協定할 수 있는 制度이다. 建築協定은 이와 같이 거의 建築物의 環境에 대한 事項은 무엇이든지 協定할 수 있도록 되어 있기 때문에 市街地의 環境 保全을 기하기 위해서는 대단히 有效한 手段이 되는 것이다.

建築協定을 締結하기 위해서는 市郡面이 建築協定할 수 있는 趣旨의 條例를 정하는 것이 必要하며, 더욱이 個別의 建築協定은 特定 行政庁의 認可를 받아야만 効力を 갖게 된다. 協定, 그 自体는 어디까지나 個人人間의 契約이므로 基準法의 一般的인 規定과는 다르므로 建築主事의 確認, 違反是正등의 措置에 結付하지 못하고 있지만 위와 같은 手續을 거침으로써 特定 行政庁의 指導를 받음과 함께 公的으로 認知된 協定이 됨으로써 協定の 遵守에 대하여 心理的인 效果가 期待된다.

### 4. 生産綠地法

市街地 區域內에 土地 所有者등의 合意를 얻어 生産綠地地區를 指定하고 建築物의 建築等 開發行爲를 抑制함에 따라 좋은 都市環境의 形成과 都市近郊農地의 計劃的인 保全을 꾀할 目的으로 삼은 法律이다. 生産·綠地 地區에는 區劃整理等の 開發行爲를 한 區域內에 있어서 0.2ha 以上の 規模인 區域에 대해서 指定되는 第2種 生産綠地 地區와 그 以外의 市街化 區域內에 있어서 1ha 以上の 區域에 대하여 指定되는 第1種 生産綠地 地區의 2種이 있으며, 地區 指定이 되면 建築物와 其他의 工作物設置, 宅地의 造成등이 實質的으로 禁止된다. 그 反對 結付로서 地區의 指定 뒤 5年 또는 10年이 經過한때는 土地 所有者로부터 賣渡申請이 있을 때는 市郡面은 生産綠地를 時價로서 買入하지 않으면 안된다.

生産綠地 地區 指定은 市街化 區域內의 農家에 따라 營農의 機會를 주는 것과 함께, 市街化 區域內에 있어서 市街化의 範圍를 한층 더 限定함에 따라 都市施設의 効率的인 整備를 가능케 한다는 「메리트」를 가지고 있다.

## 5. 都市綠地保存法

生産綠地法이 주로 農地의 保全을 目的으로 하는데 대하여 本法은 樹林地를 中心으로 하는 都市의 自然的인 環境의 保全을 目的으로 하는 것이다. 本法의 中心은 綠地保全地區의 指定으로서 良好한 自然的인 環境을 갖고 있는 民有地를 地域地區로서의 所定된 手続을 거쳐 綠地保全地區로 指定할 수가 있다. 指定이 되면 建築物 其他의 工作物 設置, 宅地의 造成, 木材의 伐採 등이 實質적으로 禁止된다. 이 行爲의 禁止에 대한 損失의 補償으로는 都道府縣은 賣渡申請이 있을 때는 土地買收의 義務를 갖게 되어 있다.

都市綠地 保全法의 또 한가지의 特徵은 綠地 協定이며 土地所有者들은 建築協定과 같이 全員의 合意에 따라

市郡面 長의 認可를 얻어 樹木의 保存, 植栽등의 綠化에 대한 協定을 締結할 수가 있다. 綠化協定에서는 또 各個人의 土地 所有者들이 協定을 締結할 수가 있다. 所謂 個人的인 協定의 길을 트여 놓고 있으며 이것에 따라 예로서 「테페로퍼」가 綠化協定이 된 것의 宅地分讓을 할 때의 手続을 簡素化하고 있다.

## 6. 屋外 廣告物法

屋外 廣告物法은 美觀風致의 維持와 公衆에 대한 危害를 防止하기 위하여, 屋外 廣告物의 表示場所, 方法에 대하여 必要한 規制基準을 정하는 것을 目的으로 하고 있다. 制限의 內容은 都道府縣의 條例에 委任되고 있지만 法律로서는 廣告物의 設置를 禁止시킬 수 있는 場所로서 ① 第1種·第2種 住居專用地域 美觀地域 또는 風致地區 ② 文化財 保護法에 따라 指定된 建築法의 周圍, ③ 道路·鐵道등의 沿道 ④ 公園·綠地등을 廣告物의 表示 등을 禁止할 수 있는 物件으로서의 橋梁·街路樹·紀念碑 등을 들고 있다. 또 公衆에 대한 危害 防止의 必要에 따라서는 廣告物의 設置를 禁止할 수가 있다. 그 以外의 廣告物 設置에 대해서 美觀 및 風致의 維持上으로 볼 때 廣告物의 形狀·面積·色彩·意匠等の 條件에 따라 制限할 수 있도록 되어 있다.

違反是正에 대해서는 知事は 命令權을 가지는 것과 함께 일정한 경우에는 스스로 違反是正을 行使하는 權限을 가지고 있다.

## 7. 大氣汚染 防止法

大氣汚染防止法은 工場과 事業所에 있어서 事業活動에 따라서 發生하는 煙氣의 排出規制, 自動車의 排出「개스」의 許容限度의 設定등에 따라 國民健康의 保護와 生活環境의 保全을 기함과 동시에 被害가 생겼을 때에는 事業者의 責任을 明確히 함으로서 被害者의 保護를 기함을 目的으로 하고 있다. 다음의 公害關係法과 같이 公害對策 基本法을 上位法으로 삼고 있는 法律이다.

本法은 硫黃酸化物, 塵埃와 有害物質(窒素酸化物등)의 煙氣에 대한 規制, 粉塵에 대한 規制, 自動車 排出「개스」의 許容限度, 大氣汚染狀況의 監視, 損害등의 規定이 되어 있으며, 煤煙등의 大氣汚染 物質에 대하여 排出基準·届出등의 手続이 詳細히 정해져 있다. 排出基準은 排出口에 있어서 許容限度를 정하는 것과 같이 施設의 集合에 따른 大氣汚染을 防止하기 위하여 모든 總量規制의 基準을 정하고 있다. 또 公害關係法의 特徵으로서는 大氣汚染에 대하여 發生原因者의 無過失 責任을 明確히 하고 있다.

## 8. 水質汚濁 防止法

工場과 事業所에서 河川·湖沼·港灣·沿岸海域등의 公共用水域에의 污水排出規制, 水質汚濁狀況의 監視, 被害가 發生한 경우의 損害배상에 대한 事項등을 정한 法律이다.

## 9. 惡臭 防止法

工場과 其他의 事業所에 있어서 事業活動에 따라 發生하는 「암모니아」 其他의 惡臭物質의 排出規制에 대한 法律로서 住居가 集合하고 있는 地域에 都道府·知事が 惡臭을 防止할 必要가 있다고 認定하고 指定한 地域에 대하여 주로 適用된다.

## 10. 騒音 規制法

工場과 事業所의 事業活動에 따라 騒音·建設工事に 따라 騒音 또는 自動車 騒音を 規制함에 따라 더우기 生活環境을 保全하는 것을 目的으로 하고 있다. 具體적인 騒音規制는 住居가 集合하고 있는 地域·病院 또는 學校의 周辺地域 其他 都道府縣知사가 住民의 生活環境을 保全하기 위하여 騒音を 防止할 必要가 있다고 할 때 指定한 地域을 中心으로 行使하게 된다. 工場騒音에 대해서는 規制基準이 告示되어 있으며 住宅地등의 種類에 따라 晝間·朝夕·夜間別로 정해진 範圍內에서 知사가 具體적인 規制値를 정하게 되어 있다.

또 이 基準과는 別途로 公害對策 基本法에 따라 騒音의 環境基準이 바람직한 水準으로서 정해지고 있다. 前者가 特定の 發生源에 대한 規制基準인데 대하여 後者는 騒音を 받는 측의 受忍限界 基準의 性格을 갖고 있는 것이다.

◇ ◇ ◇ ◇

以上 10가지의 法律의 概要를 說明하였지만 環境問題에 關聯하는 法律은 또 많이 있으므로 다음 圖表에 그것들중에서 重要한 것에 대하여 法律의 名稱과 其他의 關聯法令과의 關聯性을 圖表化하고 그에 대한 補充을 해 둔다.

(후지가와가주다가, 建設住宅局市街地建築課)

# 市街地環境保全에 관한 主要法令

