

日韓建築法比較研究ノート

荒

秀

序 章

一 序

制定法の比較研究は言語的だけでなく法令用語上も正確な翻訳、また、基本法である憲法、行政法の基礎理論・概念、地方自治法、土地公法の基本理念、行政争訟理論等を把握していなければならない。その意味では筆者はハングル語を全く知らず、韓国の基本的法制度も知らないため本比較研究は不十分なものであることを十分認識しているが、相互に隣国であり、自然的条件や、歴史的にも生活文化の面で相互交流による共通点を有する両国間の今後の比較建築法研究の発展の礎となることを祈り、誤り多き事をおそれながらも敢えて公にするものである。今後

は日本側だけでなく韓国側においてもこの分野の研究が進められることを祈念するものである。

初めにお断りして置かなければならないが、この比較研究は比較研究と言いながら韓国建築法の条文と、これに対応する日本法を比較する方法を採用した。したがって韓国法で規定されている事項とこれに対応する日本法の規定の比較に重心をおき、日本法に規定されている事項で韓国法に規定されていない事項の比較は原則的に行っていない。したがって記述の方式は、韓国法の条文に従って一条から条文順に比較を行う方式をとった。その意味では比較法研究としては不十分であるだけでなく、建築政策のメリット、デメリットに関する比較は行われていない。したがって本稿は日本の建築基準法関係者に対象が向けられており、韓国の関係者に向けられたものとは言えない。韓国の関係者には日本の建築基準法のハングル語訳がなされなければ正確な比較をなし得ないので、本稿はその意味では不完全なもので今後の研究の発展に期待するところである。

本稿の基礎となった韓国建築法の翻訳は、現在韓国の国土開発研究院の主任研究員として、韓国土地公法分野で活躍されている柳海雄氏による。氏は筆者が筑波大学勤務時に韓国より研究員として来日し、私のもとで都市計画法、国土利用計画法の研究をされた。当時私は役職についていたこともあつて十分な指導をなしえなかったが、氏は両国の都市計画法、国土利用計画法の詳細な翻訳をされ私に提出され、私に韓国の都市計画法などの概略の知識を与えてくれた。今回は氏にとっては関心の薄い分野であつたかも知れない建築法の翻訳をお願いした。これがまず本研究の土台となっているので、まず氏に深く感謝しなければならない。

ところでその翻訳内容を見て私は少なからず驚いた。韓国が日本の植民地であつたとき、また独立後においても、憲法は変わっても行政法は存続するの譬えではないが、技術法の性格が強いことと、一度作られるとそれに基づき“まち”が形成され、その上に次々と上積みされて簡単に変更できない特色をもつことから、法制度の変更は

困難な作業になり、つい尻込みせざるをえなくなる“まちづくり”の特有の性格から、韓国法には日本法の影響が強く残っていると思われた。ところが日本法と全く異なる様相をもった新しい発想による建築法として私の眼前に現れたのであった。これは私にとって大きな驚きであった。そこで、私は、約二〇年間建築審査会の委員として在職中、私の建築基準法の理解を深めてくれた神奈川県の前建築指導課長花方威之氏に、私が若干日本法の条文形式に修正したものを参考のために送った所、氏なりに整理してタイプしたものを送付してくれた。大統領令を政令、我が国の建設省に該当する建設交通部の立法を省令とまとめたほか、建設交通部長官を建設大臣、自治法上の市長、郡守、区庁長、などをわが国なみの市町村に翻訳してよいかどうかなどの問題があるが、わが国の読者にとっては理解しやすくされ、技術面の表現については氏の理解の方を尊重することがベターと思ひ氏の修正訳を加味して検討することとした。

なお前記の柳、花方氏のほか、東京都建築指導部長佐藤淳一郎にも貴重なご意見を伺わせていただいた。感謝の意を表させていただきます。

また獨協大学の国際交流センターから国際協同研究助成費を与えられたこと、また、筆者の定年に際し、獨協大学法学部から獨協法学への本論稿の掲載をお許しただけに厚く感謝致します。

現在建築基準法の改正が五月中旬に衆議院を通過し参議院に送付され審議・可決される時期に至っているようであるが、韓国建築法の中には改正に関連する問題点がないわけではない。今後も両国の相互の比較検討の必要性が強まるであらう。

二 沿革

一九九一年の改正法までは旧法態勢を踏襲して来たが、盧泰愚大統領時代に民主化、自由化の意識の高揚にとともに、旧来の枠組み変更意欲が強くなり、行政手続の簡易化による建築主の保護、竣工検査より使用検査への重点の変更、工事監理者・工事者との関係での建築主の保護などを織り込んだ改正がなされたという。これ以前までの沿革については市街地建築取締規則及び道別建築規則並びに朝鮮総督府建築基準等が存していたが、それから一九九一年までの沿革については詳しく調査することができなかった。

三 韓国建築法の特徴

先ず韓国建築法に接し最初を感じたことは前述のごとく大きな驚きであった。大正時代の市街地建築物法の構成を引き継ぎ、新しい建築基準を古い革袋に正に苦勞しながら弥縫的に修正してきた我が国と異なり、一九九一年に制定された韓国法は伸び伸びと新しい手法を新しい革袋に詰め込んでいる感じを抱いた。伝統的な手法以外に目を向けていなかった我々には多くのことを、それも基本的な発想の転換を含んでいることを教えてくれる。

全体を見て特に思ったことは、

① まず、建築に関してのトータルな体系を採用していることである。請負契約のような民事契約の指導を通じて違法建築の阻止や建築紛争の調停制度を建築法の領域に取り入れて規定し、民事不干渉の原則という旧来の伝統をかなぐり捨てており、そのほか美観、環境への配慮を建築法の趣旨目的の規定に取り入れる等トータルな法体系を採っており、このことは美観向上を含めた警察行政から積極行政への転換の姿勢を示している。ただし建築協定制

度等を取りいれられていない。

② 大統領権限が強く、政令等の行政立法に委任している事項が多いことが指摘できる。即ち規制内容は日本法の方が細かな技術基準まで法律事項として定めているのに対して若干の例外（四六条三項等）を除いては韓国は政令、省令事項とし、さらに条例に委任している事項が多い。しかし、この条例はいわゆる機関委任事務条例で、地方の特性に配慮した条例というよりは言わば省令の下位法令としての行政立法としての性格が強い。ソウル市条例が模範となって居るという。

なお、ここで建築許可権限を有して居るのは、原則として市町村長である。我が国では原則として都道府県又は人口二五万人以上を有する市である。韓国では村長も権限を有して居ることから、十分にかかる権限が適切に行使できるのか疑問に思ったが、かかる市町村には建築専門の公務員（建築士の資格は不要とされて居るようである）が配属されており、また、五〇坪〜一〇〇坪以内の小さなものが多く、問題になるような建築物が建築されることもなく、また判断基準は政令、省令、条例などで明確に定められているので問題はないという。立地、配置については公務員が行うが、技術的部分は建築士に任せているという。

③ また、建築に関係する諸申請を一手に受付け、各担当部に配布する民願制度と呼ばれる住民の便宜をはかる許認可制度の簡易化が採られていること、

④ 我が国では否定されている執行罰（過料）や、

⑤ 秩序罰（過料）規定をおいている。

⑥ また、建築確認制度をとらず、建築許可制度を採用し、民間委託にも通ずる工事監理者制度の強化し、使用検査制度を採用したこと、

⑦また、趣旨目的規定で日本法は法律の規定が「最低基準」と述べているのは比例原則を示すとともに消極的行政を宣言して居ると解されるのに対し、韓国法はかかる規定を置いていない。

⑧ 法律条文の構成も異なるとともに、定義規定においても規定内容は同旨のものが多く、その規定の配列、配順は同一ではない。

⑨ 建築法は技術的専門的要素が強いものであるが、韓国法では第三者的な判断機関として建築学会などを関与させていること等が目につく。法執行に当たり建設協会、専門建設協会、業種別工業業協会（標準建築契約書策定に当たり）、建築学会などの協力を法律が規定している。しかし反面、我が国の建築審査会に類する機関として建築委員会が設けられているが、これは同意権を与えられておらず、単なる諮問機関に止まり、また、不服審査権限も持たされていない。

⑩ 私道の管理・運営について私道法が制定されていたり、

⑪ 建築確認制度を採用せず、建築許可に我が国の建築確認・建築許可の両者を統合しており、また、建築主事・特定行政庁の制度をとらず、市町村長が許可権限を与えられている。もっともこのことは必ずしも建築行政が地方分権されていることを意味するものではない。強大な権限が大統領または建設交通大臣に保留されている。

⑫ ⑨で触れたが、我が国の建築審査会のような準司法的権限を有する機関はなく諮問機関としての建築委員会を持つ。不服審査は我が国での行政不服審査法にあたる、一般法である行政審判法により、一般の上級機関が審査する。

⑬ 建築許可の有効期間の法定、期間内着工しないときの撤回規定が置かれ、

⑭ 工事監理者の権限を強化し、

- ⑮ 竣工検査から使用仕様検査への転換がなされるなどが挙げられる。

四 韓国建築法の構成

韓国建築法は以下の一〇章によりなる。

第一章 総則

第二章 建築物の建築

第三章 建築物の維持、管理

第四章 建築物の敷地及び道路

第五章 建築物の構造及び材料

第六章 地域地区内の建築物

第七章 建築設備

第八章 都市設計等

第九章 補則

第一〇章 罰則

韓国建築法は全体で一〇章八三カ条よりなる。枝条文の一四条を含めると全条文数は九七カ条である。日本法は一〇二カ条である。そのうち第一章の総則規定は六条よりなる。すなわち目的規定（一条）、定義規定（二条）、本法の適用・適用除外・緩和規定（三・五条・五条の二、六条）などを定め、具体的な建築活動に関する建築許可等

に関する規定は章を改め第二章で定めているのに対して、我が法は目的・定義・適用除外規定のほか、具体的な建築確認、完了検査、違反建築物に対する是正措置に関する規定を共に規定しているとともに、例外許可は総則規定には置いていない。日本法では建築確認が建築活動の基本であるという視点から総則規定に置き、許可はあくまでも例外的な活動という観点からの考慮によると思われる。

法令の総則規定と言う考え方からすれば、確認、許可、是正措置などの具体的な規制活動規定は総則規定とは別個に活動規定として定める方が妥当とも思われるので今後日本法の改正の際には考慮すべき事項であろう。従来日本法の改正は建設業界の要望や外圧による技術的な面に重点が置かれ、法的な整理の面が置き去りにされ過ぎていく感がある。

第一章 総 則

一 総則規定

総則規定は六ヶ条よりなる。

(1) 目的規定

① 第一条「この法律は建築物の敷地、構造および設備の基準と建築物の用途等を定め、建築物の安全、機能および美観を向上させることにより公共の福祉の増進を図ることを目的とする」。

本法の対象として「建築物」としてるところ、その建築物の「敷地、構造、（建築）設備」「用途」の基準を定めることを法目的としていることは同じであるが、日本法の場合は建築基準法を建築規制に関する「最低の基準」と性格づけているのに対して韓国法はこの「最低」という限定句を置いていない。我が国のこの限定句の法的意味が何かは必ずしも明確に説明されていないが、おそらくは建築法規を警察制限としてとらえるとともに、国民に対し少なくともこの必要最小限の基準だけは順守するようにとの意味を込めて規定されたのであろう（日本の労働基準法一条二項にも最低基準の用語があり、これにはその趣旨としてその低下をしてはならず向上を図らなければならないことが規定されている）。そしてできればそれ以上の基準の建築行為を期待して行政指導の根拠ともなり、また建築協定という自主規制制度を法定したのもその表現であらう。しかし、現実にはその最低限の制限も十分には守られず、六〇％守られていれば十分なのではないかなどとも言われ（この最低と言う用語が経済的弱者の保護にあるという説もあるようである）、それだけ国民にとつては最高の制限となっていることを示しているともいわれ、行政側も違反行為に対して行政強制や行政刑罰などの行政制裁を殆ど行っていないこと、日本法四二条で緩和条例を規定し得ることを定めていることなどを考慮すると、この用語にいかほどの意味があるかは問題でその存続が検討さるべきであらう。また、法律自体では最低基準を定め、それで充分でないものについては本法に規定されている地方公共団体による条例制定権に委ねるという自治権尊重の趣旨を表現したものとも解し得ようが、建築行政の自治事務性からいうとそのことは当然のこととなるから、この意味でも最低の基準の用語は必ずしも必要とは言えない。むしろ行政指導を大幅に許容した一因にもなったことの反省が必要かも知れないし、建築基準の高度化、土地利用の効率化など時代の変化に応じた規制の必要（現在の規制緩和の要請など）とその反面、都市環境、住環境の維持の兼ね合いに係る事項であるからむしろ単純に「基準」と定めておいた方が無難とも言えよう。韓国

法は「最低」の語を用いなくとも「向上」の用語を用いその積極性を示しており、また、建築主からの緩和の要請、請求権を認め、他面強力な執行罰が規定されている(第五条、第八三条)ことからみると、建築行政を単なる警察制限より強い積極行政への性格付けを示しているものとも解されよう。

② さらに、このことは、韓国法は建築法の一目的に「美観」を特に規定していることにも示される。これは一条の趣旨目的規定においてだけでなく、具体的規定として建築許可の審査において美観・周辺環境等が配慮されること(韓国法八条四項)、また建築物が美観地区とそれ以外の地区にまたがる場合には美観地区の規定がすべてにかかることにしていること(韓国法四六条)等にも規定されており、美観に対する配慮が抽象的・観念的なものに止まらず具体的に執行されることとされている。我が国と同様に都市計画法により美観地区が定められるのであるが、日本法では建築基準法の目的規定に「美観」を正面から掲げていない。おそらくは本法が制定された昭和二五年の時代は戦災で荒廃に帰した都市の復興が第一の目的であったから美観まで目的規定に定めることまでは思いをめぐらせなかったというのが実情であろうが、美観地区の制度は十分活用されず、睡眠状態と言える。もちろん戦後五〇年を経て日本建築基準法は多くの改正を受けて来たのであるから法目的規定に美観を加える検討がなされて来ても良かったのであろうが、現行法の美観地区の運営は必ずしもその実をあげているとは言えず、また現行法上、本法上の法概念としての美観概念とは異なる景観概念による条例が自治体で多く制定されている現状において、本法上如何にこれを位置づけるかは今後の検討課題の一つであろう。

③ また、我が国においては保護対象として「国民の生命、健康、及び財産」を規定しているのに対して韓国法ではこのことについて規定していない。これは当然のこととして規定していないのか、「公共の福祉の増進」あるいは、「建築物の安全・機能及び美観の向上」の中に含まれていると解しているのか、あるいは建築法は直接国民の保

護を目的としたものでなく公共の福利増進にあることを強調するという意図であるのか明確でないが、少なくとも国民の生命、健康、財産保護を目的の規定にいったことは、それが目的規定とは言え韓国法と比較すれば原告適格の判断に当たって考慮される補助的要素となろう。ただ、現在高齢化社会、障害者との関係でのノーマライゼーションが認識される時代において一般的な生命、健康だけでよいのか、さらに、財産保護がこれらと等価値に置かれるか、これは除いた方がよいのではないかなどの議論はあると思われる。特に韓国法で「財産」に対する配慮規定が除かれていることは韓国における土地利用に関する公概念と呼ばれる公共の福祉の強調理念の趣旨が現れているものと思われる。防火・倒壊阻止の規定等のように、財産価値としての建築物の保護規定は多くは人の生命、健康維持の規定と重複するものであるとともに、人の生命・健康と財産価値が抵触するときの優先順位を考えると言うまでもなく前者であるから財産を強調することは是非は問題であらう。

④ その他、第一条の目的規定で韓国規定は建築敷地、構造、（建築）設備及び用途「等」と「等」が入れられており、我が国よりは其の範囲が広範で、我が国には見られない広い意味での環境配慮や民事契約に関する配慮規定などが含む伏線とも理解できる。私法と行政法規（公法）の協同による、安全で良好な建築、都市環境の形成を図り、民事不介入でなくある程度の民事関係との共働により良好な積極的一元化を見通した理念に基づいているのかもしれない。もともと社会生活現象としては建築物の存在は一つであり、それが二つの法体系に分かれ矛盾した解決に導かれることは、片方の足らざるを他方が補充するという意味では有意義であるかもしれないが、そもそもそのような矛盾した解釈が生ずる法体系に根本的に問題があるのではないかと思われる。単一の国民的・住民的合意を形成する必要があるのではないか。

(2) 定義規定

韓国法は第二条で定義規定を置いている。

1 敷地(一号)「敷地とは地籍法により筆地毎に区画された土地を言う。ただし、政令の定める土地については二つ以上の筆地を一つの敷地とみなす」。

ここでは理解しやすいように我が国の概念と同じ用語を用いたが、韓国法では垓(ぶー)地と読み、わが国の敷地概念とは異なる点に注意しなければならない。

敷地概念は建築規制の出発点となる基礎的・基本的概念であるにもかかわらず、我が国は法律で定めず、施行令一条に委ねられている。このような施行命令が許されるかいなかは、国民の権利、自由の規制は法律によらなければならない大原則の点から、また敷地は建築規制の根幹にかかわるものであるから問題であり、法律によって規定されるべきであろう。それはさておき、日本法施行令一条は「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二つ以上の建築物のある一団の土地をいう」と抽象的に定めているが、具体的にどの地点が建築計画の敷地であるかを特定できない欠点がある。韓国地籍法の内容が不明であるため確定的な事は言えないが、敷地の特定性がなし得るものであれば、敷地のトラブルは発生せず、建築行政は極めて安心して建築行政に従事できるであろう。我が国では建築基準法制定当時このような地籍についての明確な法律を制定できないことから、その制定を見送り出発せざるを得なかったであろうが、二項道路の包括指定の具体化と共に、その後地籍法制定の作業を開始すべきであった。日本では現行法上国土調査法が地籍調査を「毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査ならび境界および地籍に関する測量を行い、その結果を地図および簿冊に作成することを言う」と定義し、計画に基づき作成れる事になっており(同法二条五項、六条の二、四)、また不動産登記法では筆ごとの権利者、地目、地籍等を登

記録に記載することとなっている。旧土地台帳法、家屋台帳法は不動産登記法に吸収された。

日本法は登記簿上の筆と関係なく計画上の建築敷地を捕らえている点で、権利関係にとらわれる事なく建築行政を進めることができる点で優れていると言えるが、韓国法は民事関係と軌をそろえながら建築行政を進め、後に生じ得るかもしれない民事紛争を避ける利点があるとも言える。

2 建築物（二号）「建築物とは土地に定着する工作物のうち屋根及び柱もしくは壁を有するもの（これに類するものを含む）、これに付属する施設物、地下又は高架の工作物に設置される事務所、劇場、店舗、車庫、倉庫その他政令の定むるものをいう」

日本法二条一号と同旨である。

3 建築設備（三号）「建築設備に設置する電気、電話、ガス、給水、配水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙及び汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針、国旗掲揚台、共同テレビアンテナ、有線放送受信施設、郵便物受取函、その他省令で定むる設備等を言う」

日本法二条三号で同旨規定があるが、韓国法の方が細かく規定している。

4 地階（四号）「建築物の床が地表面の下にある階で、建築物の用途に従いその床面から地盤面までの高さが、政令で定める基準に適合するものを言う」

日本法では法律に規定はないが政令一条二号で「地階床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの三分の一以上のものをいう」と規定されている。

5 居室（五号）「建築物の部分のうち、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために使用される室をいう」

日本法二条四号はほとんど同旨であるが、その使用に「継続性」を要件としている点が異なる。継続要件は不要か。

6 主要構造部(六号)「壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、間仕切壁、間柱、最下層の床、小梁、ひさし、屋外階段その他これに類するもので建築物の構造上重要でない部分を除く」

日本法二条五号に同旨規定を置く。

7 耐火構造(七号)「鉄筋コンクリート造、煉瓦造その他これに類する構造であつて政令の定むる耐火性能を有するものを言う」

日本法二条七号もほとんど同じである。

8 不燃材料(八号)「コンクリート、石材、煉瓦、瓦、石綿板、鉄鋼、アルミニウム、ガラス、モルタル、灰、その他これに類する不燃材料で建設大臣の定むる基準に適合するものをいう」。

日本法二条九号ほとんど同旨。

9 建築(九号)「建築物を新築、増築、改築、再築または移転することをいう」

日本法二条一三号ほとんど同じであるが、再築の用語はない。

再築とは建築物が天災・地変その他災害により滅失した敷地内に従前と同一の規模の範囲で再び建築することを言う(建築法施行令二条一項四号)。したがって改築と再築は従前と同一の規模の範囲内で再び築造する点は同一であるが、災害によるか否かによる区別であると言われている。

10 大修繕(一〇号)「建築物の主要構造部に対する修繕又は変更であつて政令の定めるものをいう」

日本法二条一四号は建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕と規定し、比較的具体的にその要件

を法律で規定している。大規模の模様替えがないが支障はないのか。

11 道路（一一号）「歩行および自動車の通行可能な幅四 m 以上の道路（地形的な条件から自動車の通行が不可能な場合及び奥の道路の場合には政令の定める構造及び幅員の道路）」で、次の各号の一に該当する道路又はその予定道路をいう。

ア 都市計画法、道路法、私道法その他関係法令により新設又は変更に関する告示があった道路

イ 建築許可又は申告のとき市町村長（自治区の区庁長に限る。以下同じ）がその位置を指定した道路」

私道法は私道の設置、管理、使用・通行の制限及び禁止、使用料、保全のための禁止行為及び構造に関する事項を定めることによって交通の発展を図ることを目的とする法で、私道とは道路法二条一項による道路あるいは道路法の適用を受けない道路で道路法上の道路に連結される道を言うとしてある。

韓国法の規定では総則の定義規定の中で道路の定義がされているが、日本法は総則でなく四二条の集団規定で定義されている。建築法の中で道路は重要な位置を占めるので総則規定に置くことが妥当であろう。

また我が国では私道は民事的に任されている点で公的規制がどのようになされるかについては不明確であるので、其の整理が必要とされる。

日本法では道路につき総則の定義規定で定めなかったのは、むしろ集団規定で規定することが妥当と解されたからであろう。

12 建築主（一二号）「建築物の建築、大修繕、建築設備の設置又は工作物の築造（以下「建築物の建築等」という）に関する工事を発注または現場の管理人を採用して自らその工事をを行う者をいう」

日本法二条一六号も同旨と言ってよいのであろうが、表現として「請負契約」の注文者、請負契約によらないで

自ら工事をする者という用語を用いている所が異なる。

13 設計者(一三号)「自己の責任により(補助者の助力がある場合を含む)設計図書を作成し、その設計図書が意図する所を解説、指導、諮問するものをいう」

日本法二条一七号は単にそのものの責任において設計図書を作成した者と定めるに過ぎない。韓国法は作成だけでなく解説、指導、諮問を定めているが日本法は設計者が具体的にどの範囲まで責任を負うかは本文に任せたものと言えよう。

14 設計図書(一四号)「建築物の建築などに関する工事用の図面と構造の計算書及び仕様書その他省令の定むる工事に必要な書類をいう」

日本法二条一二号。韓国法が建築「等」と柔軟な規定をしているのにたいし、日本法は建築物、その敷地又は法定の工作物に関する図面・仕様書と限定的な表現をとっている。しかし、反面、韓国法が定めている「構造計算書」は含まれていない。

15 工事監理者(一五号)「自己の責任により(補助者の助力がある場合を含む)この法律の定めるところにより建築物・建築設備又は工作物が設計図書の内容通りに施工されているかいないか確認し、品質管理、工事監理及び安全管理等に対して指導・監督するものを言う」

日本法二条一一号で定められているが、具体的内容は建築士法二条六項に譲られている。これは韓国法より簡単で「そのものの責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書の通りに実施されているか否かを確認する者」となっている。

16 工事施工者(一六号)「建設業法二条三号の規定による建設業者、住宅建設促進法六条の三の規定による登録業

者又は一七号の規定による現場管理人として建築物の建築などに関する工事を行うものをいう」

日本法一八号は建築物、その敷地もしくは八八条一項、二項もしくは四項に規定する工作物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らこれらの工事をする者と定義している。

17 現場管理者（一八号）「建築主から委任等によつて建設業法が適用されない工事を行う者で、現場管理人になり得る者の範囲は政令の定むるところによる」

日本法には類似規定はない。

18 関係専門技術者（一八号）「建築物の、構造・設備等の建築物と関連する専門技術の資格を有し、設計及び工事監理に参加して設計者及び工事監理者と協力するものをいう」

日本法には見当たらない制度で、専門技術的であればあるほど多くの知識の観点から適切な建築行政を運営を図ろうとしたものと言える。

(3) 適用除外等

第三条（文化財、伝統建造物、鉄道、軌道における保安施設等）

第一項「この法律は、次の各号の一に該当する建築物については適用しない。

- ① 文化財保護法により、文化財として指定され、又は仮り指定された建築物
- ② 伝統建築物保存法による伝統建造物
- ③ 削除（九五・一・五）
- ④ 鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに当該鉄道及び軌道事業のための給水、給炭」並

びに給油施設

⑤ その他政令で定める建築物

第二項 「国土利用管理法（国土利用計画法）に定める用途地域のうち、都市地域及び準都市地域域以外の地域内にある建築物については、政令の定めるところにより、この法律の一部を適用しない。」

（コメント）（以下コメ） 日本法三条一項も文化財保護法により（仮）指定された国宝、重要文化財、重要有形民族文化財、特別史跡名勝天然記念物もしくは史跡名勝天然記念物等また、これらの建築物であったものの原形を再現する建築物で特定行政庁が一定の手続でその再現がやむを得ないものと認定したものをあげている。日本法はさらに第二項でいわゆる既存不適格物については適用しないこと、さらに第三項でこのような不適用に該当する場合でもその特例に該当しない五つの場合を挙げている。韓国法では次に述べるようにこの既存不適格建築は許可対象とされている。

第五条（法の適用緩和申請）

第一項 「建築主、設計者、工事施工者又は公示監理者（以下「建築関係者」という。）はその業務を遂行するにあたり、この法律を適用することが著しく不合理と認められる敷地又は建築物について、この法律の基準を緩和して適用するよう市町村長に要請することが出来る」

第二項 「前項の規定による要請があった場合、市町村長は第四条の規定による建築委員会（以下建築委員会とい

う。）の審議を経て、緩和の適否及び摘要の範囲を決定し、その結果を要請舎に通知しなければならない」

第三項「第二項及び前項の規定による要請及び決定の手続きその他必要な事項は当該市町村の条例で定める」

（コメ） 法の目的規定の最低基準の項で触れたように、韓国法五条はこの法律の規定の適用が著しく不合理な場合に建築主、設計者、工事施工者又は工事監理者に対し適用緩和を申請することができることを定めている。法律そのものの適用を初めから除外するのではなく特別の要件（この法律の規定を適用することが著しく不合理であること）を充足する場合には、建築主などはその基準の適用緩和を申請することが出来、その申請があったときは市町村長は建築委員会の審議を経てその緩和の可否、緩和の範囲を通知することとなっている（同条二項）。従って単なる要請ではなくこの申請がなされれば行政庁は必ず建築委員会の審議を経て緩和するか否か、緩和するとすればどの範囲で緩和するかを決定し申請人に通知しなければならないこととなっている（五条二項）。言わば包括的な緩和例外許可制度を採用しているといえる。申請に係る手続等については自治体の条例が定めることとなっている（五条三項）。例えば日本法四三条一項但し書きの様に、接道要件の例外緩和は特に個別の許可申請手続きを必要とせず、緩和申請の審査内で判断される。韓国のように一般的な緩和制度の方が現実的に妥当か、日本法のように個別的に対処するのが妥当か長短があらう。

著しく不合理か否かの緩和判断基準は法定されていない。また、適用緩和のための建築委員会の審査はまだその事例がないと言われているが、もしそうだとすればこの適用除外の行使は極めて厳格に行われていると言えよう。また、建築委員会への諮問又は付議が、市長村長が緩和しようとしようとするときではなく、緩和の申請があったときとなっており、すべての申請がなされたときの必要的付議となっていることも一つの特色である。しかし、建

建築委員会がいわゆる諮問機関的な位置しか与えられていなければ、我が国のような同意権を与えられている建築審査会のような行政庁の決定に与える影響力は強いとは言えない。建築委員会はいわゆる諮問機関的なものか、参与機関的なものかについては日本法のような同意権ではなく諮問機関に止まると解されているようである。

我が国においての例外許可は用途地域とか総合設計とか個別事項毎に規定しており、韓国法五条のような一般的な例外申請権を認める方法を採用していない。いわば建築法全体に対する例外的緩和の根拠、許可規定とでも言うべきもので極めて特色のあるものと言えよう。

建築の基準は多様であり、これに対する例外基準もそれぞれに応じて多様な要件を必要とすることにならざるを得ないと思われるが、それを包括的な不確定概念とも言おうべき「著しく不合理」という要件で賄い切れるか、どのような運営で行われているかの検討が必要であろう。三項の条例委任は表現上は手続要件に限定されるようであるが要件は含まれていないのではないかと思われる。

また、第一二条では逆に制限強化の規定がおかれているがこの場合には建築委員会の関与は認められず、行政庁が一方的に行えることとされている。建築委員会制度を設けた趣旨がその専門的知識により行政庁の一方的な行爲を抑制し公正な判断を得るためのものであれば、制限強化の場合にこそ建築委員会を関与させるべきものと思われるが、このことと関連づけて考えると建築委員会は住民のための緩和制度として置かれているというよりは、緩和を制限するときに建築委員会が置かれることは緩和をチェックする隠れ蓑として利用されるおそれがないと言えない訳ではない。

第五条の二(既存不適格建築物)

「市町村長は法令の制定、または改正あるいはその他政令の定むる事由により敷地又は建築物がこの法律に適合しなくなった場合には政令の定める範囲で当該地方公共団体の条例の定めるところにより建築の許可をすることができる」

（コメ） 日本法三条二項がこれに該当する。日本法の場合は工事中的の場合や部分についても法律で細かく定めているが韓国法の場合は細かなことは政令の定めるところとされている。今まで述べて来たところからも理解できるように一般的に言えることであるが韓国法の場合は詳細な規定は行政立法にゆだねる範囲が広範である。しかし、この場合は政令の定める範囲で当該地方公共団体の条例が要件を定めるところとされている。我が国ではこの場合には条例制定権は認められていない。政令の規定の仕方如何にかかるが、比較的条例制定の範囲を広く認めるようであれば、地域の特殊性を容れた規定を定めることができよう。また、我が国の場合は法の適用そのものが除外されるから、特に許可を必要としないが、韓国法の場合には適用緩和の類型としての市町村長の建築許可を必要としている。したがって適用緩和の類型として、三条ではなく五条の二においたということであろう。許可対象としたことは不適格物にも多様な場合があるので一律的に適用除外とする事なく具体的な事情を検討して許容するかいなかを判断する趣旨であろう。我が国の場合言わば法律不遑及を原則とし、不遑及の恩典を受けるに値しないものについては適用除外の除外をする事としているのであるが（日本法三条三項）、韓国の場合は遑及を原則とし、例外許可を受けられることとしている。例外許可制度の下では法令改正の都度既存不適格建築物の再検査をすることができ、建築物の適法性の維持に効果が期待できると言えよう。もっとも大統領令、条例の規定の検討が必要である。

第五条の三(統制条例)

「都道府県・政令市(以下「都道府県」という)の単位で統一性を維持する必要がある場合は、第五条第三項、第五条の二、第一条第二項、第十五条第一項、代二三条第三項、第三二条、第三三条第二項、第四五条第二項、四六条第三項、四六条第三項、第四七条第一項及び第三項、第四八条第一項及び第三項、第四九条第一項、第五〇条、第五一条第二項、第五二条第二項、第五三条、第五四条第三項、第五六条第二項、第七六条の二第七項及び第七六条の七第三項の規定による条例は、都道府県の条例で定める」

(コメ) 本条はいわゆる特別市、広域市、道の統制条例の特別規定である。韓国建築法では大統領令の定めるところによるという制限のもとではあるが、広範に市、郡(町)、区(村)の条例に委任している。本条はこれらの自治体の中で特別な特別市、広域市、道についての特別規定を置いたものである。

韓国自治法を知らぬものにとって触れることは危険であるが、言わば我が国の自治法一三・一四条の機能を果たす規定が韓国では建築法五条の三に規定されている(韓国の自治法一五条・一六条が日本の自治法の一四・一五条に当たるようであり、また、自治体は法令の範囲内で条例を制定できること、ただし、住民の権利義務に関することは法律の委任がなければなし得ない事となっているようである)。また、特別市、広域市、道(以下市・道と言う)の単位で統一性をとる必要があるときには第五条第三項(例外許可)、第五条の二(既存不適格建築物許可)、第一一条二項(建築許可手数料条例)、第一五条一項(仮設建築物許可)、第二三条三項(業務代行手数料条例)、第二二条、(敷地内の造景)、第三三条二項(敷地と道路の關係)第四五条二項(地区内の建築に関する基準条例)、第四

六条三項（敷地が地域、地区または区域にわたる場合の措置）、第四七条一項・三項（建ぺい率に関する条例）、第四八条一項・三項（容積率）、第四九条一項（敷地面積の最小限度）、第五〇条（敷地内の空地）、第五一条二項（建築物の高さ制限条例）、第五二条二項（高さ制限緩和条例）、第五三条（日照確保条例）、第五四条三項（災害危険区域）、第五六条二項（煙突の構造等）、第七六条の二第七項（建築紛争調停委員会条例）、及び第七六条の七第三項（紛争調停費用負担条例）につき市・道の条例で定めることが出来ることになっている。

第六条（民法二四二条・二四四条・汚水・糞尿・畜産排水処理法の適用除外）

第一項「市町村長が都市美観の増進のために必要と認めて指定し、告示した区域内に建築物を建築する場合、商業地域内に建築物を建築する場合及び敷地境界に防火壁を築造する場合は、民法二四二条第一項の規定は適用しない」

第二項「建築物の建築又は建築設備の設置のため地下を掘削する場合は、民法第二四四条の規定は適用しない。ただし、地下を掘削する場合は、必要な安全措置を講じて危害を防止しなければならない」。

第三項「建築物に付属する汚水浄化施設又は尿尿浄化槽については、汚水・尿尿及び畜産排水の処理に関する法律（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）第一三条の規定は適用しない」

（コメ） 美観地区に指定、公告された区域及び商業地域でその境界に防火壁を築造する場合明文で民法二四二

条(境界線付近の建築に関する規定で、特別な慣習なき限り五〇cmの距離を置くことと、それに違反した行為にたいしてはその変更・撤去を求めることができ、しかし着手した後一年経過したとき又は建築が完了したときは損害賠償を請求することとされている規定で、我が国の民法二三四条と同旨である)の適用除外を定めている。

日本法六五条は明文で用途地域に関係なく防火地域又は準防火地域内の建築物で外壁が耐火構造のものについて接境建築を許容することを定めているのに対して、韓国法では美観地区と商業地域で防火壁を築造する場合に対して特別規定を置いている。日本法の場合接境建築を認める規定を積極的に置いたことが、その民法六五条が民法の特則に当たるかいないかが論ぜられ、最高裁で基準法六五条と民法二三四条に関連して基準法六五条は民法の特則と判決されている。しかし日本法では民法二三四条や二四四条が建築法に適用されるかいないかにつき明確な規定が置かれていないのに対して韓国法の場合は特別の場合のほかは民法は建築法とは別個であることを明確に定めたということができる。

日本法では便所・尿尿浄化槽については三一条で定めている。

第二章 建築物の建築

韓国法は第二章で主として建築活動に関する規制について規定している。韓国においては日本法の建築確認に該当する行政活動を建築許可と呼び、建築活動規制の中心規定であるこの建築許可を第二章の冒頭の第八条におき、許可にかかわる審査基準、手続き、着工届出、使用承認、設計、工事の監理等について規定して居る。

日本法では建築確認と用途地域における規制の例外許可などを、行政行為形態として区別しましたその権限者を区

分けし、特に用途地域の例外許可は集団規定のなかに入れて扱って居る。これは建築計画の法令適合性確認を伝統的な行政法における準法律行為的行政行為概念として捕らえやすかったことと、裁量性を否定する趣旨を表すことにあったと言われる。韓国においてはこの区別をせず、一般原則に対する例外は五条の適用緩和により処理されるようにしている。またその権限者を我が国のように二元化していない。我が国の建築確認は建築計画の関係法令の照合であって、具体的な土地や道路との状況とは別な計画そのものについての判断であるから、確認と言う言葉が用いられたのにたいし、韓国法は地籍法と言う法により具体的な土地を基礎として適合判断がなされる所に大きな差があると言える。

第八条（建築許可）

第一項「都市計画区域、国土利用管理法によって指定された都市地域及び準都市地域ならびに政令の定める区域で建築物の建築又は大修繕をしようとする者またはその他の区域で延べ面積二〇〇㎡以上あるいは三階以上である建築物を建築（増築の場合にはその増築により二〇〇㎡又は三階以上になる場合を含む）又は大修繕をしようとする者はあらかじめ市町村長の許可を受けなければならない」

（コメ） 建築許可の語が用いられているが我が国の建築確認制度に該当する。内容を分析すれば以下の通りである。

対象区域 都市計画区域、国土利用管理法上の都市地域、準都市地域、大統領令により指定された区域、その他の区域で二〇〇㎡以上あるいは三階以上の建築・大修繕

対象行為 建築物の建築又は大修繕

規制行為 許可

時期 あらかじめ

許可権限者 市町村長

第二項「第一項の規定により許可を受けようとする者は許可申請書に省令の定める建築物の用途、規模および形態を表示した基本設計図書を添付して市町村長に提出しなければならない」

第三項「市町村長は第一項の規定による許可をする場合には当該用途、規模又は形態の建築物をその建築しようとする敷地に建築することが第三三条、第三七条、第四四条、第四五条、第四七条ないし第五一条、第六一条、第六四条、第六五条、第六七条並びに国土利用管理法第一五条、都市計画法第四条、農地法第三六条、農漁村振興特別措置法第四条その他政令の定める関係法令の規定に適合するかを確認しなければならない。当該建築物が政令で指定する用途、規模、構造の建築物及び建築設備をもつ建築物である場合にはあらかじめ政令の定めるところにより建設大臣または市、道知事の承認を受けなければならない」

(コメ) 日本法六条のように審査対象法令を建築物の敷地、構造、建築設備に関する法令を一般的に広げず、許可審査対象法令・法条を具体的に限定的列記主義を採用している。これは、まず建築開始の段階においては必要不可欠な要件だけを審査し、その後の段階で厳格に審査する手続きと言える。

建築法上の三三条は敷地と道路との関係、三七条は建築線、四四条は地階の設置、四五条は地域地区における建築制限、四七条は建ぺい率、四八条は容積率、四九条は敷地面積の最小限度、五〇条は建築線及び境界線からの後退距離、五一条は建築物の高制限、六一条は都市計画法一八条二項による都市設計地区における制限、六四条特別開発事業区域での計画的な開発における承認、六五条特定街区整備地区での制限、六七条は公開空地・公開空間の規制に適合すること、また、国土利用管理法一五条、都市計画法四六条、農地法三六条、農漁村振興特別措置法四四条に適合することの確認をうけねばならない。この場合の確認という用語は我が国の建築確認を思わせるがそうではなく、単に内部的判断と言う意味であり、行政庁として行う対国民・住民に対する行為形態はあくまでも許可である。

許可権限者は市町村長である。その他政令の定める建築物である特別な場合には許可とは別に建設大臣、市、道知事の承認を要することとなっている。日本法一八条の承認と同性質と見てよいと思われる。

第四項「市町村長は、当該用途、規模又は形態の建築物を当該敷地に建築することが都市美観、周辺環境等に照らし政令の定めるところにより不合理と認める場合には、建築委員会の審議を経て建築を許可をしないことができる」

（コメ） 我が国の確認対象事項と異なるのは美観と周辺環境への配慮が許可基準とされていることである。我が国の四八条例外許可の場合に良好な環境配慮が規定されているが、一般の確認については一般的に羈束行為と解され環境は確認審査基準には含まれないと解されている。この美観、環境についての基準は政令により定められる

こととなっている。かつこの政令に従い市町村長が許可相当と判断したときは建築委員会の諮問を経ることとなっている。我が国の場合例外許可の場合は建築審査会の同意を必要とするが、一般の建築確認の場合は建築審査会の同意又は付議は必要とされない。また、我が国の場合は例外許可の場合には聴聞を必要としているが、韓国にはこの規定は見当たらない。

第五項「第一項の規定による建築物の許可があつた場合には次の各号の許可等またはその申請がなされたものとみなし、ならびに工場建築物の場合には工業配置及び工場設立に関する法律第一四条の規定による関係法律の許可又は承認があつたものとみなす。

一、第一五条第二項（仮設建築物）の規定による工所用仮設建築物の築造の申告

二、第七二条（擁壁等工作物への準用）の規定による工作物の築造許可又は申告

三、都市計画法第四条（行為などの制限）の規定による土地の形質変更許可

四、都市計画法二三条（都市計画事業の施行者）の規定による都市計画事業施行者の指定及び同法第二五条（実施計画の認可）の規定による都市計画事業の実施計画の認可

五、山林法第九〇条の規定による山林の形質変更許可

六、私道法第四条の規定による私道開設許可

七、農地法第三六条第一項の規定による農地転用許可又は協議

八、道路法第四〇条の規定による道路占用許可

九、道路法第五〇条第五項の規定による接道区域での建築物または工作物の設置許可

一〇、河川法第二五条の規定による河川占用などの許可

一一、下水道法第二四条の規定による排水設備の設置の申告

一二、汚水、糞尿および畜産排水の処理に関する法律第九条第二項及び同法第一〇条第二項の規定による汚水浄化施設及び浄化槽の設置の申告

一三、水道法第二三条の規定による水道事業社が地方自治団体である場合、当該地方自治団体が定める条例による上水道の供給の申請」

（コメ） これらに該当する申請は民願室をへる事なく内部的に関係機関に連絡され相互調整のための第六項がおかれている。四、のような我が国では開発許可に該当することが、建築許可申請を経て、機関相互の協議がなされるのであれば行政手続きの面から望ましい制度と言えよう。

第六項「前項に該当する事項が他の行政機関の権限に属する場合にはあらかじめ当該行政庁の長と協議をしなければならず、協議の要請があるときは当該行政機関の長は要請があった日から一五日以内に意見を提出しなければならない」

第七項「市町村長は政令の定めるところにより建築許可と関連する民願を総合的に処理することができ民願室を設置、運営しなければならない」

(コメ) 国民にとって許認可事務を簡略化することが許認可事務の改革の重要な課題となっており、そのための行政の縦割りの総合化が必要とされている。韓国法は民願制度という我が国から見れば画期的な制度を導入していることは注目値する。建築を目的とする各種の土地利用規制法は最終的には建築法と言う扇の要の役目を果たす関所を通ることとなる。ここでこれらの多くの建築関連法規の統合の機能を果たさせれば、国民にとって手続経済の面で無駄な時間を費やす必要がなくなり、また行政側にとっても横の情報を得やすくすることにより事務処理に有効な働きを果たすことになる。民願室が果たしている役割・運営のプラス、マイナス実情を十分に検討し可能であれば我が国においても採用することが望まれる。

第八項「市町村長は第一項の許可を受けたものが許可を受けた日から一年以内に工事に着工しない場合又は工事の完了が不可能と認める場合にはその許可を取り消さ(撤回し)なければならない。ただし、市町村長は正当な理由があると認められる場合には三カ月の範囲内で一回に限りその工事の着手期間を延長することができる」

(コメ) 我が国の建築確認は建築計画に対する適合性の判断とされていること、また何らの権利設定を伴うものでないこと、資金関係への考慮等から建築確認の有効期間についてまで関心をもたなかった。しかし、一定の行政行為が、申請に基づいて行われた場合、行政に信頼の原則の適用が求められるのと同様に国民側にも求められよう。許可を取りながら永久に着工しなくても効力が永続するというのは条理上も疑問があるだけでなく、時間の経過により客観情勢の変化、法令の改正、許可を受けたものが死亡したり、行方が不明になったりしたときの承継も問題となろう。収用法の事業認定とか、道路運送事業法条の免許とかは事業の開始期日が定められ、都市計画法の

開業許可は法律に規定はないが、施行規則で着工期日は定めていないものの工事の予定完了日を記載させることを定めているが、これは間接的に一定期日以内の着工を定めたものと言える。

また、一時着工したが途中で工事が中止されそのまま放置されたり建築主が破産し存在しなくなる場合もある。したがって着工期日だけを定めるのではなく予定完了期日を定めておくことの必要性も考えられる。我が国の現行法はこれらに対し何ら規定がおかれていない。韓国法のこの規定は一つの特色であり参考に値しよう。確認申請の受理から七日ないしは二一日に応答することを行政側に義務づけているのであるから、申請人側も全くのツバつけ申請でなく、現実に建築計画を立てての申請であることと思われるからこのような制限をつけることは、正当理由あるときの延期を認める例外規定をおくならば無理のない措置と思われる。本条は法定期間が徒過すれば当然自動的に失効するものでなく、撤回処分をすることにより効力が消滅するものと解されている。着手したか否かについては我が国で論ぜられて居るのと同様の問題が生じよう。

第九項「工事施工者は当該建築工事の現場に省令の定めるところにより建築許可の標識を設置しなければならない」

（コメ） 我が国でも確認標識の設置規定があるので同様である。これは指導要綱による説明会等の公示と共に紛争回避に役立つ場合もある。また、これが行政上の不服申し立ての期限の順守の判断要素として重要な機能を果たす。確認・許可を知ってから一定期日を経過すると不服申し立てをなさないから、処分を知ったかどうかは本案前で却下するかどうかの決め手になるが、見やすいところにこの標識を掲げれば処分の存在を知ったことの事実

上の推定をしやすくなる。開発許可については法律上このような規定はなく、開発登録簿の規定がある。しかし都道府県の規則で基準法と同様な標識掲示の規定をおいている所もある。

以下個別問題につきふれる。

① 許可（確認）対象建築物

同一項は都市計画区域内で、国土利用管理法により指定された都市地域および準都市地域並びに政令で定める地域、その他の区域で延べ二〇〇㎡以上又は三階上の建築物を建築等をする場合（増築して二〇〇㎡になる場合を含む）にはあらかじめ市町村長の許可を受けなければならないとしている。（都市計画区域と国土法の都市地域と準都市地域の関係？日本の都市計画法上の市街化区域と調整区域との関係？）

日本の場合は用途地域における規制の例外許可は建築確認と言わば別個の制度で、権限者も異なる。韓国の場合一般の建築許可申請の中で、日本における例外許可の審査が行われるのではないかと思われる。韓国の方が申請を別個にせず許可手続きの簡易化にもつながる。

② 許可（確認）申請時点（八条一項）

日本の場合、確認申請は工事に「着手する前」になされなければならないと表現されているのに対し、韓国の場合は「あらかじめ」と表現している。同趣と解してよいと思われる。

③ 許可申請手続

許可申請に当たつての手続要件としては許可申請書、基本設計図書（省令の定める建築物の用途、規模及び形態が表示される）を添付して市町村長に提出しなければならない（八条二項。違反者に対する罰則七八条）。省令の詳細を知り得ないので見当外れなのかもしれないが少なくとも八条二項前段で定められている基本設計図書には構造と設備に関する規定が見られない（後段の省令の定める特定建築物についての規定では構造、建築設備の用語が見られる）。

④ 受理（日本法六条二項）

日本法は確認申請書の受理につき規定し、受理要件として①確認申請書の提出（施行規則一条一項の定めるよう式によるもの、法定図書、建築設計概要書を添付）、②及び、当該計画が法定の建築士による設計によるものでなければ受理することができないと定め、そのほか③手数料の支払いをしていること（日本法六条七、八項）④並びに都市計画法による適合証明書等の添付を求めている（日本法施行規則一条八項）。行政手続法の一般法理によれば受理概念を廃しているのに対する例外といえる。

韓国法は受理について特に規定をおくことはない。

⑤ 許可（確認）要件

許可審査対象法令（確認対象法令）許可に当たつて権限庁である市町村長は建築しようとする建築物が、第三三条（敷地と道路の関係）、三七条（建築線による建築制限）、四四条（地下層の設置）、四五条（地域地区内での大統領令又は条例による制限）、四七条（建ぺい率制限）、四八条（容積率）、四九条（敷地面積の最小限度）、五〇条

(大統領令で定める範囲内の条例による敷地内の空地)、五一条(建築物の高さの制限)、五二条(高さ制限の緩和区域)、五三条(日照確保のための高さ制限)、五四条(災害危険区域における条例による建築禁止又は制限)、国土利用管理法一五条、都市計画法四条、農地法三六条、農漁村発展特別措置法四四条、その他政令が定める関係法令に適合するかいなかの確認をしなければならない(八条三項)。ここで「確認」と言う言葉が使われているが、これはいわゆる準法律行為的行政行為の確認という意味で使われているのでなく、通常許可要件に該当するかいなかを判断する場合になされる内部的判断行為を指し、対外的に表示される行為は許可である。

右に見るように韓国法の許可審査対象法令・対象条文・対象事項は極めて明確である。これに対して我が国の確認対象法令は「建築物の敷地、構造、建築設備に関する」法令となっているので極めて広範囲であるとともに漠然としているため従来からその内容につき争いがあった(これに対して是正命令の対象は「この法律」違反行為と、建築基準法に限定している)。これは多くの建築に関する法規制を建築確認の段階でチェックすることを期待していたと言われているが、建築行政からくる限界があり、その争いを無くすために建設省は通達を出している(一九八六年三月二八日住指発第八〇号)。審査対象法令を明文で最小限に止める規定をおくことを考慮して良いのではないかと思われる。特に我が国のように建築主事制度を採用している場合、さらには民間に確認事務を委託することが検討されているときにはなおさらこのことが必要とされる。また、我が国でも対象法令のすべてが審査対象事項でないことは周知のとおりであるが、韓国は明確に条文を規定することにより審査事務を申請人にとっても行政庁にとっても明確にしている。

⑥ 韓国法八条三項後段はあらかじめ政令が定める用途、規模、構造の建築物及び建築設備をもつ建築物の場合

には建設大臣または市又は道知事の承認を受けることを義務づけている。特定の建築物のときにはいっばんの許可のほかには建設大臣又は都道府県知事の承認を前提要件とした。

⑦ 韓国法八条四項は、建築許可の一要件として予定建築物が政令の定めるところにより都市美観、周辺環境等との関係で著しく不合理と認めるときには建築委員会の審議をへて不許可にすることが出来ることとなっている。

周辺環境のほかには特に都市美観を建築許可の包括的要件として規定しているのが注目される。日本法においては美観地区において条例による規制のほか、例外許可の四八条においては「良好な住居の環境」と表現しているが美観そのものを直接規定していない。まして、建築確認においては建築主事の権限とされていることもあって、主観的要素が強く客観的基準が捕まえるににくいことからか、美観要件は避けられている。しかし、都市生活における平均的な客観的美的基準は定める事が絶対的に不可能ということでもないと思われる。多くの景観条例は行政指導による勧告手段をとっているが京都市では規制手段を取っており、徐々にこの方向に進むのではないかと思われる。建築協定の内容に含まれている意匠には美観、景観を含むものと解される。

また、我が国の場合には例外許可は特定行政庁が許可をしようとするときに建築審査会の同意を求めることとなっているのにたいし、この規定は行政庁が不許可にしようとするとき、つまり消極的判断をしようとするときに建築委員会に付議をする事となっている。なぜ一般的に建築委員会の意見を聞くことにせず、美観、周辺環境などのときに意見を聞くこととしたのかの理由は必ずしも明かでないが、一方的な行政側の判断によらず良識ある委員会の判断を参考とすることにしたのであろう。それはともかく、我が国の積極的に許可しようとするときに審査会の同意を求めるのと発想が逆であることと、建築委員会は単なる政策事項の諮問機関に止まるものではなく、同意

権程強くなくても付議権を有していること、また、それも許可事項すべてでなく美観、周辺環境に関するものに限定されていることも特色である。なお、美観、周辺環境に「等」が付されているがその内容が問題となろう。

⑧ 許可（確認）が他の法令の許可申請、又は許可、承認と見なされる場合（韓国法八条五項）

八条の建築許可を受けた場合には以下の法令上の許可申請がなされたと見做して許可申請の簡便化を図っている。また、工場配置及び工場設立に関する法律一四条の工場建築物の場合には関係法令の許可又は承認があったものと見做すこととしている。許可申請をしたと見做されるのは明文で規定されている。

許可可事務の簡素化の面から見れば行政側にとっても申請者側にとっても韓国法は望ましい制度と言える。日本法にはかかる規定は見当たらない。少なくとも用途地域、総合設計等の例外許可の場合など建築基準法それ自体に定められている許可可はもとより、基準法以外のものであっても当該建築にあたって不可欠な許可可で、都市計画又は建築関連のものについてはこのような手続きを一本化した制度が採られれば国民にとっても便利であろう。最近日本で立法された「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」（平成六年、一九九四年、六月二九日法律四四号）は不特定多数の者が利用する「特定建築物」の建築主が建築計画などの認定を知事に申請しようとする場合、建築確認申請書を同時に提出して、知事が建築主事に適合通知の申請をし、知事が適合通知を受け計画認定をしたときには基準法六条の建築確認を受けたものと見做すとしている立法例がある（同法五条四項、七項）。

なお、本条の場合に協議の結果、合意に達しなかったときでも許可があったものとみなされるかについて、日本の都市計画法三二条の開発許可申請に関連して既存の公共施設の管理者の同意、開発行為により設置される予定の

公共施設の管理者との協議につき、判例は協議の場合は同意に至らなくても協議が行われればよく、協議の経過書を添付すれば足りるとして居る。法令用語の使いかたとしては一般的にはこのように解されよう。

⑨ 民願制度

許可申請書は区庁に提出するが、許可認可の受付機関として総合民願室がおかれそこへ申請書を提出し、書類不備の場合は一週間の補正期間をおき、要件をみたせば建築課に送付する。この民願制度は我が国では見られない制度で許可事務の迅速性の点で検討に値する。許可（確認）に関連する事項について申請に關した申請書の形式的あるいは実体的相談を受けることにもなる。民願室が建築課に送付しない場合の争訟はどのようなになっているのか（？）民願室は申請書を関係課に送付するのみという経過機関に過ぎず民願室が受理権限を与えられていないとすれば、民願室での握り潰しは建築課の握り潰しとして争えることではないと申請者に不都合なことになる。民願室は市町村長が政令の定めるところに従い設置することを義務づけられている。行政指導のために不受理、許可申請留保をすることができるのかであるが、民願室は単なる申請書の迅速な配達機関に止まるからそのようなことはできないであろう。

⑩ 確認審査対象事項 申請書記載事項

韓国、日本ともに審査は書面記載事項と添付書類事項に限られているが、筆者のヒアリングの際、韓国では建築士にたいする信頼が強く、建築士と公務員の共同行為として解されており、一々現場を見て行わない原則が採られていると言う。

⑪ 許可審査基準

用途地域において建築できる建築物、できない建築物の具体的な規定は建築法自体に定められておらず、規則の定めるところとなって居る。

⑫ 韓国には登記法とは別に建築法と連動した地籍法があり、権利関係とは別個のものとして地目、面積、所有者などが記載されたものがある。

⑬ 美観・景観

韓国建築法一条で美観が規定されているがその定義規定はおかれていない。日本と同じく都市地域を対象とし、個別の建築物とは別個の関係として捉えられている。美観地区の種類は都市計画法施行令一六条により五種類に分けられている。建築委員会は美観地区につき審議し（諮問機関）、条件付きで許可することもある。なお、建築委員会は大学教授（技術、造形等の）、専門家、局長クラス公務員などにより構成され、法律家は含まれていない。委員会は三つの分野に別れており、二〇名の一般建築委員会一〇名の都市計画委員会、二〇名の大規模住宅委員会に分かれている。

今後景観条例と景観地区を指定しようとしているが住民の請求権を積極的に取り入れることは考えていないという。区議会の議を経ねばならない。（他の箇所では計画については地域指定をせず広域なものとして捉え地域計画で行われるとの記録がある）。

⑭ 行政指導

韓国においても行政指導は行われているようであるが日本における指導要綱のような対外的なものとしてでなく行政指針として日照等について行われ、実質的に建築士はこれにしたがっているといわれている。

⑮ 判断期間の法定

二〇〇〇坪以下、四階建以下の場合、三日、大規模の場合は一五日以内に判断することが施行令で定められている。これは行政規則及び民願事務基本法第一四条第一項で、かかる申請に対する処理期間が定められることとなっており、毎年見直しが行われ告示される。

⑯ 工事不着手、完了不可能による建築許可の撤回

日本法ではいったん確認を受ければその法的効力の期間的制限はおかれていない。言わば永遠に効力が継続することとなっている。しかし、建築許可（確認）申請を提出し、公的な労力を費やして審査するからにはこれを無駄に帰する事なく、適切に利用出来るものでなければならぬ。またこれを利用せず放置しておけば法の改正等により無用のものと化したり、あるいは法的紛争の種にもなりかねない。そこで韓国法は一定の期限を限ったものと思われる。すなわち許可を受けてから一年以内に工事に着手しない場合、又は工事完了が不可能と認められる場合には市町村長は取り消（撤回）さなければならぬ。すなわち羈束的表現を採っている。ただし、正当の理由ある場合に限って、三カ月の延長を一回に限って認めることが出来る。一年としたこと、一回の三カ月延長が妥当か否か

の問題はあろうが、建築を予定したうえでの申請に対する許可が永遠に効力が続くというのも合理的でないからこの制度は妥当ではないか。工事完了が不可能と認められる場合とは、着工はしたものの、言わばツバつけ着工に止まり工事の継続性が認められないような着手行為そのものをしない場合や、工事中止届出を提出して来た場合等が含まれよう。又当初計画が一〇回建の建築物であったが、予算の関係で三階で中止するような場合は四階以上の許可の部分撤回もあり得よう。本条の趣旨は着手であって工事完了が一年以内でなければならないという意味ではない。

⑰ 建築許可（確認）の標識設置義務

韓国法八条九項工事現場に建築許可の標識を設置しなければならない。その詳細は大統領令の定めるところとなっている。日本法は「雑則」八九条に同旨規定を置いている。「見易いところに」置くとか、建築主、設計者、工事施工者、現場管理者の氏名、又は名称、並びに当該工事にかかる確認のあったことの表示を法律自身が直接規定している。これは不服審査の請求期間内に請求がなされたか否かの判断基準の、処分があったことを知ったときの判断資料として重要な要素となるから、出来るだけ詳細に定めることが必要である。

⑱ 建築許可（確認）の裁量性

韓国では建築許可の裁量性については議論の対立があるという。韓国の建築許可は日本の建築確認と建築許可の両者が含まれているようだから一律な結論は出せないであろう。建築確認の意味での建築許可でもその裁量性を完全否定できないことは我が国では最高裁も認めていると言える。我が国でのいわゆる例外許可の場合はなおさらである。

⑲ 手続
聴聞、公聴会の法的義務はない。韓国建築法における聴聞規定は是正命令を発するときのみである。事後的に、不許可になれば建築士が審査会で意見を述べる事ができるにとどまる。行政審判法により上級機関に審査請求を申し立てることになる。

⑳ 工事監視

九六年から現場監督がなくなった。以前は中間検査を建築士にやらせていたという。

第九条（届出によるみなし許可）

第一項「前条の許可の対象建築物のうち、次の各号の一に該当するもので、あらかじめ市町村長に対し、省令で定めるところにより、届出があった場合は、同条の許可があったものとみなす。

(1) 床面積の合計が五〇㎡以下の増築、改築、再築又は大修繕

(2) 農、漁業を営むために必要な小規模住宅、畜舎又は倉庫で政令が定める地域内及び規模の建築物の建築又は大修繕

(3) 第一四条の規定による用途変更が建築物の敷地、構造及び設備で著しく異なる範囲内のもので省令の定める用途変更

(4) 国土利用管理法による準都市地域で建築する建築物であって延べ面積が一〇〇㎡以下のもの

(5) その他小規模建築物であつて政令の定める用途及び規模の建築」

第二項「前項の届出においては前条第五項、第六項、第八項および第九項の規定を準用する」

(コメ) 建築物の中の特定の建築物については届出をすることにより許可不要としている。適用除外とせず許可処分があつたと見なすとした。許可撤回の可能性の余地が残ると言える。日本法にはこれに該当するものはあまりない。我が国の場合に適用除外とされた建築物が違法な事態が生じた場合には許可の撤回処分は採り得ないので、是正命令の発動に訴えることとなる。

これら届出対象建築物には八条五項(他の許可申請がなされたものとみなされる場合)、六項(五項の場合の他の機関との協議)、八項(許可等を受けてからの一定期間内の着手義務期間)が準用される。無届又は虚偽の届出に対しては罰則が八〇条一項で規定されている。

日本の場合の六条一項但し書の一定規模以下の建築行為の場合は確認対象外とされ届出義務も課されていない。そのほか、移転が加えられるとともに、大修繕が規定されていない点が異なる。

第九条の二(建築主との契約等)

第一項「建築関係者は、設計図書に従いこの法律又はこれに基づく命令もしくは処分、又はその他の関係法令に適合する建築物を建築するよう、其の業務を誠実に遂行しなければならず、相互に違法、不当なことをするよう強要し、又はいかなる不利益も与えてはならない」

第二項「建築関係者の相互の責任の内容及び範囲は、この法律で定めるものを除き、建築主と設計者、建築主と工事施工者、建築主と工事監理者間の契約により定める」

第三項「建設大臣は前項の契約の締結に必要な標準契約書を作成し、又は建築士法第三十一条の規定による建築士会（以下「建築士会」という）若しくは建設業法四二条の規定による建設協会・専門建設業界協会又は業種別工業協会にこれを作成させ、普及、使用させることができる」

（コメ） 建築請負契約等への監督並びに標準契約書作成への建築士協会・建設協会の参加

日本法は建築基準法は行政法規であり私法とは厳格に分離された法体系に属するものと扱われて来た。したがって建築主と建設業者との契約不履行、紛争関係等は建築基準法とは無関係であり、かかる紛争は建設業法、民法あるいは建築紛争予防調整条例に委ねられるものとして扱われて来た。しかし、韓国法はこれらに関する規定を建築法に取り入れた。これは一九九六年の改正でいれられたものであるが、建築請負契約などの監督として宣言的、指導的規定と解されているようである。

伝統的な行政法の考え方からは民事不介入の原則が取られて来たのであるが、しかし、建築行為はその適法性を確保するためにはその関係者である建築主と、建設業者と行政並びに近隣利害関係者の四者の共同関係が必要となる。また伝統的な民事不介入の原則は我が国においても緩和されて来ているし、また、建築という国民にとって是一个の社会生活現象が二つの異なる法理で規律され国民の混乱を招くような事態が生ずることは好ましくないの

で、可能な限りこれを避け統一的に解決することが望ましい。

韓国法九条の二は建築関係者の設計図書及び法令遵守義務を課すと共に、建築関係者相互間で、例えば建築主が建築業者に、場合によっては建築業者が建築主に誘導により、違法・不当な行為を強要をしたり、これに関連して、例えば建築主の依頼に応じなかった事を理由に建築業者にたいしいかなる不利益を与えてはならないことを規定している。言わば我が国では行政法規に属する建築法に、民事上の請負契約に対する信義誠実の原則を明らかにし行政法規である建築法規の順守を指導し、請負契約に関する強要など違法を誘導・強制する行為に警告をするこれにより違法行為を阻止しようとしている。行政法規に民事的警告規定をおき違法行為の発生を防ぐうとしている訳である。さらに、違法行為のみならず「不当」行為も含めていることも注目に値する。この不当の意味も検討される必要があるが、本条規定に対する違反行為については罰則規定はおかれていない。したがって、注意規定・倫理規定に止まるのであろう。日本法にとっても参考になろう。

また、九条の二第二項は建築関係者相互間の責任は建築法が規定するもののほかは、建築主と設計者、建築主と工事施工者、建築主と工事監理者間の契約によって処理されることが規定されている。この責任と言っているものは民事上の責任についてのものであれば言わずもがなの規定で、建築法に定めるべきものでもないと思われるが「この法律に定めるものを除いて」と規定しているが、本条についての罰則は規定されていない。刑事上の責任は刑事法により判断されることとなるが、かかる規定が建築法に入れられるようになった意味は、あらゆる機会・手段を利用して建築法規の順法意識の高揚・徹底を狙ったものであろう。

第九条の二の第三項は、建設大臣は第二項の契約に關して必要な事項に關して標準契約書を作成し、普及・使用に努めることとしている。また、その作成に關し建築士法第三一条による建築士協会、建設業法四二条の規定による建設協会、専門建設協会、又は工事別の工事業協会に作成させて普及利用させることが出来ることとなっている。

この建設大臣による民事契約の性質をもつ標準契約書の作成も我が国では見当たらないものであるとともに、行政機關ではない建築士協会などに行政機關の行う業務を委託することを認めていることも、建築行政の一端を民間に委託する点で注目される所である。土地収用における土地収用対策連絡会（用対連と俗称）が損失補償についての基準を作成し、全国の収用委員会の補償決定に重要な影響を与えているが、この用対連は純粹の民間機關とは言えない実質をもつ。日本の建築士法では二二条の二で建築士会及び建築士会連合会の規定をおきその法人設立をみるとめ、二五条は建設大臣が建築士の報酬基準の作成ならびに指導をすることが出来る旨の規定を定めるに止まる。

建設業法三四条二項では行政機關である中央建設業審議会が建設工事の標準請負契約款等の基準の作成及びその実施勧告をなし得ることとしているが、建築士法にはかかる規定はおかれておらず、中央建設業審議会は国の付屬機關である。また、我が国の場合においても現実に建築学会、建築センター等が各種の技術基準の設定について重要な役割を果たしていることは周知のことであるが、法的には公的な機關でもなく、又韓国法のような明文の根拠規定はおかれていない。しかし、現在の建築基準法の改正に当たって民間に建築確認の権限を与える方向で進んでいるようであるので、韓国の制度が参考にならう。

第一〇条（許可・届出の変更）

第一項「建築主は、第八条又は第九条の規定による許可又は届出事項を変更しようとするときは、事前に政令の定めるところにより市町村長の許可を受け又は、に届出をしなければならない。ただし、政令で定める軽微な変更についてはこのかぎりではない」

(コメ) 日本法の場合にはこのような変更に関する明文規定をおかず(都市計画法の場合は三五条の二で開発許可の変更規定がおかれている。なぜ建築の場合には置かないのかの理由が問題である)、日本法一二条の調査・検査の場合に計画内容と異なる施工を発見した場合には変更届出を提出させるという方法で補う実務がとられているようである。したがって変更手続きを取るか否かは現実には行政側の発見がある場合に止まり、建築主側の積極的な申請・届出は予定されていない。また、当初計画の変更に止まるか、当初計画と実体が異なるような新規な計画許可を取らなければならないような場合に該当するかが問題となっていた。いずれにせよ日本法は変更についての直接規定を置かず、一二条の報告規定を借用しているのが実態であるから明確な直接規定を置くべきであろう。

第二項「前項本文の変更又は届出のうち、政令で定める事項の変更については、第一八条の規定による使用承認の申請の際に一括して市町村長に届出できることが出来る」

(コメ) 変更届出をあらかじめ行うのが当然であるが、変更の必要性はどの段階で生ずるか分からず、また使用検査の段階で行えば足りるものもあることから、政令で定める事項については使用承認の段階で行えば足りるもの

のとした。

第一条一項（手数料の納付）

第一項「第八条及び第一〇条の規定による建築許可を申請する者は、市町村長に手数料を納付しなければならない」と

第二項「前項の手数料は、省令の定める基準に従い、市町村の条例で定める」

（コメ） 日本法六条六項・七項が同旨規定。アメリカ法では手数料の収入は収入源として重要視されている。この手数料については我が国においては確認申請の受理要件に含められているが、手数料重視のアメリカ法の影響なのであろう。韓国では政令の定めるところによる条例で手数料を規定することとなっているが、我が国では政令で定めることとされている。政令で基準を定めるならば条例に委任する意味はどこにあるのか。我が国の場合建築行政が地方分権されれば手数料も条例制定事項となろう。受理要件として申請書の形式的記載事項の記載と手数料の納付は性格が異なるものである。一応受理して後に手数料を支払えばよい制度も十分考えられる。行政手続法の趣旨から行けば受け付けることとなろうが、日本の建築基準法は受理制度を残している。

第二条 建築許可の行政手段による強化（立法手段を通さず）

第一項「建設大臣が国土管理上特に必要と認める場合またはその他の関係大臣が国防上、文化財保存上、環境保全上又は国民経済上特に必要と認める場合には、政令の定めるところにより、建設大臣又はその他の関係大臣は市町村の建築許可を制限することができる」

(コメ) 第一項の制限は具体的には建設大臣又はその他の関係大臣がなす。国土管理、国防、文化財保護、環境保全、国民経済上の必要性から建築許可を厳格にする必要が生じたときに、各行政機関と協議を行い、その必要性の有無を判断する。

第二項は「都道府県知事は地域計画又は都市計画上特に必要があると認める場合、政令の定めるところにより、市町村長の建築許可を制限することが出来る」

第三項「建設大臣又は都道府県知事が、第一項又は前項の規定によって建築許可を制限しようとするときは、その目的・期間及び対象を定めて市町村長に通知し、通知を受けた市町村長は遅滞無くその公告をしなければならぬ」

第四項「市長、都道府県知事が第二項の規定により制限をした場合には直ちに建設大臣に報告し、報告を受けた建設大臣は制限の内容が合理的でない場合にはその解除を命ずることができる」

（コメ） 日本法の場合一般の建築確認等の要件強化については条例にゆだねられていること、また国防などは従来からの憲法九条との解釈関係から軍事的な特別配慮は規定されていないこと、文化財については日本法三条に特別規定がおかれていること、環境については一般的に建築基準法とは別法体系のものと考えられていること等の相違がある（勿論例えは四八条の用途地域や総合設計の例外許可等において用語として「環境」が使用されているが、その内容は必ずしも明確でなく、住居環境・商業環境等であるが、都市計画との関係での境界は明確でなく、まして産業・工業活動に関する環境は別法体系の所管とされている）。また「国民経済」からくる制約は我が国においては当初から規定するところはない。公害対策基本法では当初経済調和条項が規定されていたもののその後排除されたのと異なる。しかし、建築行政においても、米国からの木材の輸入による木造建築の緩和、建築技術の進歩および建設業界の景気浮揚による国民経済に与える影響力の配慮からの緩和、本来の建築行政とは異なる住宅政策に基づく住宅を付置することによる容積率の緩和のような総合設計の緩和等、現実の運営において経済の影響が全くないとは言えない。又、建築確認を民間人に行わせることは建築主事の負担荷重を緩和し監督機能の強化に振り替えるためのほか、民間建築士へ活動の機会を与えるという政策がない訳ではない。

また、自衛隊等の建築物の例外許可などの場合は、その特殊性から特別規定をおくのが妥当ではないかと思われる。

また例外許可についての同意権を建築だけの機関である建築審査会に委ねるのが妥当かの問題もある。

韓国法で条例にゆだねている点は現在の地方分権の方向にかなっているものと言えようが、既にふれた通り政令

の定めるところによるとだけされ、法律自体にその規制基準が定められていないことは、全く政令にゆだねられていて、条例とは言うものの行政立法の性格を有するように見える。

第十三条（災害区域での建築制限）

第一項「市町村長は災害が生じた市街地で都市計画事業上必要と認める場合には区域を指定して災害が生じた日から二カ月以内の間にその区域での建築制限又は禁止をすることができる」

（コメ） 日本法八四条と同一規定である。日本法の場合は、特定行政庁による区域指定が行われること、また建築制限期間は原則として一カ月であるが、特定行政庁が建設大臣の承認を受けた場合には一カ月以内の延長をなし得ることとしている点が異なる。阪神大震災の経験から被災市街地復興特別措置法が定められ都市計画として被災市街地復興推進地域を都市計画法による都市計画の一つとして定める事とし（都市計画法一〇条の四）、当該地域に指定されると、当該都市計画で定められた期間は建築物の新築、改築、増築は知事の許可を要することとなっている（同法七条）。

第二項「市町村長は、災害が生じた区域においては、其の災害によって破壊された建築物の修繕又は応急仮設建築物の建築に関しては、この法律の規定にかかわらず、臨時の措置を講ずることができる」

第十四条（用途変更）

「建築物の用途変更は政令の定めるところにより、建築物の建築とみなす」

日本法も同旨の八七条をおいている。日本法はやや表現が異なるが、用途変更につき原則的に建築確認、完了検査、是正命令の規定を準用することとしている。特殊建築物か否かにより準用規定が異なる。日本法はこの場合も殆ど法律で規定しているが、韓国法はこの場合も政令にすべてを委ねている。

第十五条（仮設建築物）

第一項「市町村長は、都市計画事業の実施に支障がないと認める場合には、都市計画施設又は都市計画施設予定地において、政令で定める基準にしたがい条例で仮設建築物の建築を許可することができる」

第二項「前項の規定による仮設建築物以外の災害復旧のための仮設建築物、興行、展覧会のための仮設建築物、工事用の仮設建築物等で政令の定める用途の仮設建築物を建築しようとする者は、省令の定めるところによりその建築物の存続期間を定めて着工の五日前に市町村長に届出でなければならない」

第三項「第一項の規定による仮設建築物のうち、都市計画法による都市計画予定道路内における仮設建築物の建

築については、第四章(第三〇条から第三七条)の規定の一部を、第二項の規定による仮設建築物については、第四章から第七章まで(第三〇条から第五九条まで)の規定の一部を、政令の定めるところにより、適用しないことができる」

(コメ) 仮設建築物につき韓国法では許可又は届出制度がとられている。

日本法八五条は一項で非常災害が生じた場合、災害を受けた区域又はその隣接区域で知事の承認を受けて特定行政庁が指定した区域においては、災害により損壊した建築物の修繕などのための応急仮設建築物については、防火地域内の場合を除き、法の適用除外とすること、災害があった場合の停車場、郵便局、官公署その他これに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事の施工のための事務所、下小屋、材料置場その他これに類する仮設建築物についてはいくつかの条文の適用除外を定め其の建築後三カ月を越えて存続させるためには特定行政庁の許可を必要としている。又、特定行政庁は仮設興業場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときに一年以内に限り建築許可をすることができ、この場合若干の条文の適用除外を定めている。

第一六条(工事計画の届出)

第一項 「建築主は、建築工事に着手する前に、省令の定めるところにより、市町村長に当該工事計画を届出でなければならない。届出事項のうち省令の定める事項を変更する場合も同様とする」

（コメ） この届出義務規定で、許可を受けた後、いつ具体的な着工が始まり、終了するのか、どのような工事が行われるのかを行政側があらかじめ予知しておくとともに、追跡調査を的確に行うとともに、違反行為の防止、監督を図り、計画変更あるときそれもキャッチして建築手続きの正常な流れに乗せる機能を期待しているものと思われる。また八条八項では許可を受けて一年以内に着工しないと許可が撤回され得ることも関連する。申告義務者は建築主である。我が国では確認をおろせば後は完了検査まで建築主からの行政への働きかけはなく、十分な効果期待できない制度と化している建築監視員によるチェックがあるのみである。

第二項「前項の規定により工事計画の届出をする場合若しくは変更の届出をする場合、当該工事の工事監理者（第二十一条第一項の規定により工事監理者が指定された場合に限る）及び工事施工者は其の届出書に署名しなければならない。」

（コメ） 工事計画通りに工事が遂行されることの責任を認識させるためであること言うまでもない。

第三項 「建築主は建設業法第四条第二号の規定に違反して建築物の工事をしてはならず、又させてはならない」

第四項 「第八条の規定による許可を受けた建築主が、第一項の届出をするばあいは、其の届出書に、建築物の

用途、規模及び形態に関する事項並びに省令の定める技術的事項を表示した設計図書と第九条の二第二項の規定による契約書の写しを添付しなければならない」

(コメ) 建築物の用途、規模、形態については建築許可のときに既に提出しているが変更の場合もあることを考慮してか改めて規定されており、また、技術的事項の表示した省令の定める設計図書と工事請負契約書を提出しなければならない。

我が国では建築確認の際に技術的事項も含め提出するが、韓国の場合には関係書類の提出は二段構えになっているようである。すなわち建築許可の際には極めて簡易なチェックに止めて建築活動を容易にさせ、完了までの過程に工事監理者の監理活動に期待しているようである。

ただこの届出を受けた市町村長が何をするのかについての規定は見当たらない。

工事計画には当然完了時が記載されているのであろうから完了検査を行うのであろうと思われる。

日本法は完了届出、完了検査制度はあるが着工届出制度は置いていない。建築のような段階的に出来上がり、中途からの修正が技術的には可能であっても、経済的、期間的制約から、ある段階に達すると後戻りすることに事実上ブレーキがかかる事を考えると着工のときに届出をさせ、その段階から監視できる態勢をとることが優れているのではないかと思う。ただ、現実の運営がどう行われているかが問題である。

また、第四項がこの届出に契約書の添付を義務づけているところから理解できるように韓国法は建築基準法と私法を関係付け、私法的側面からの協力を得ながら建築行政の妥当性を図ろうとしていることが理解されるが、添付される契約書は建築内容につきどのような規約を定めているかの検討が必要であらう。

第一七条 削除

第一八条（建築物の使用承認）

第一項「建築主は、第八条又は第九条の規定による許可を受けた建築物又は届出をおこなった建築物の建築工事の完了（一の敷地に二以上の建築物を建築する場合は、棟別工事の完了）した後、その建築物を使用しようとする場合は、第二十一条第五条の規定による工事監理者が作成した監理の完了報告書を添付して（第二十一条第一項の規定により工事監理者が指定された場合に限る。）市町村長に使用承認を申請しなければならない」

第二項「市町村長は、前項の使用承認の申請があつた場合は、その申請書を受理した日から建設省令で定める期間内に建築主の使用承認書を交付しなければならない。又、市町村長は、第二十一条第一項の規定による工事監理者が指定されなかった場合においては、政令の定めるところにより、当該建築物の使用承認にあたり、検査を実施しなければならない」

第三項「建築主は、前項の使用承認を受けた後でなければ、当該建築物を使用し、また使用させてはならない。ただし、市町村長が前項の期間内に使用承認書を交付しない場合、又は政令の定めるところにより、期間を定めて仮使用の承認をした場合は、この限りでない」

第四項「建築主が第二項の規定による使用の承認をうけたときは、次の各号の竣工検査を受け又は登録の申請をしたものとみなす。

- 一、汚水・し尿及び畜産排水の処理に関する法律第一条の規定による汚水浄化施設又は浄化槽の竣工検査
- 二、電気通信工事業法（電気事業法）第二条の規定による工事のうち、構内の電話線工事の竣工検査
- 三、地籍法第三条の規定による地籍公簿の変動事項の登録申請」

第五項「市町村長は、第二項の使用承認をしようとする場合において、前項の各号の一に該当する内容が含まれている場合は、関係行政機関の長とあらかじめ協議をしなければならない」

（コメ） 許可又は届出建築物が工事完了し、使用しようとする場合、又は使用させようとする場合には二一条五項による工事監理者の作成した監理完了報告書を添付して市町村長の使用承認を申請することとされ、この承認がないと原則的に三項により使用できないこととなっている。例外としては、市町村長が使用承認の届出をしたにもかかわらず政令の定める応答期間内に応答がなされない場合又は政令により臨時使用承認をした場合である。この場合以外はすべての建築物につき使用承認検査が必要である。

市町村長はこの申請を受けた日から省令の定める期間内に建築主の使用承認書の交付をしなければならない。市町村長が監理者を指定しなかった建築物の場合は政令の定めにしたがい市町村長が当該建築物の使用承認のための検査をしなければならない（二項）。

韓国の場合には工事の完了報告でなく監理の完了報告であり、また監理の完了報告だけでなく、報告書を添付して使用承認申請を提出することとされ、使用承認書の交付を受けて使用をなし得ることとされている。

日本の場合は七条の三で検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限が定められているが、すべての建築物についてではなく、建築物の種類によって、完了検査を受けなければ使用できない事となっている。この限度で完了検査と使用承認とが連動している。この点では韓国の方が厳格と言えよう。

日本法の場合は建築主は工事完了した日から四日以内に建築主事に到着するように文書で完了届を提出しなければならず、これを受理したら七日以内に関係法令への適合性を判断しなければならず、適合しているときは検査済証を交付しなければならない。

日本の場合には確認を受けた建築物の五〇％くらいしか完了検査を受けていないと言われ、使用もそのまま言わば黙認の形で行われており、確認を受けた後のチェックは甘いと言われている。韓国法のように全ての許可建築物に完了検査を義務づけることが必要ではないか。

使用承認の付随的效果（四項）として、三つの竣工検査又は登録申請をしたものと見做すこととして手続きの簡略化を定めている。

（コメ） 完了検査を受けることにより地籍簿に自動的に登録されることは優れている。地籍簿が我国の登記簿と同一か否か不明であるが、少なくとも登記に土地についての公的記録がなされるものであれば違反建築防止に有効な極めて優れた制度といえる。

第五項の協議は当然必要となろうが、関係機関の長の同意までは、求められていない。

第十九条 (建築物の設計)

第一項「政令の定める地域内並びに用途、規模及び構造の建築物等の建築などのための設計は建築士でなければすることができない」

(コメ) 日本法の場合は五条の二で建築士法三条から三条の三までに規定する建築物の工事はそれぞれ規定する建築士の設計によらねばならないこととしている。

第二項「設計者は建築関係物がその法令及びこれに基づく命令又は処分並びにその他の関係法令に適合し、安全上、機能上及び美観上支障ないよう設計しなければならない。また、建築士会が建設大臣の承認を受けて定める設計図書の作成基準に従って設計図書を作成しなければならない。ただし、当該建築物の工法などが特殊である場合で、省令の定めるところにより、建築委員会の審議を経た場合はこの限りではない」

(コメ) 本項前半は日本の建築士法第一八条第二項と同旨である。同法には条例が加えられているが、韓国法の場合も条例を排除する趣旨ではないと解される。日本法の場合は、韓国法のように建築士会が定める作成基準を含むものとは解されないが、事実上は建築学会、建築センター等の作成した技術的基準が指導的地位の機能を果たして居ると思われる。

また建築士会及び建築士連合会の規定は建築士法に規定されており、その二二条の二第三項で「建築士の品位の保持及びその業務の進歩改善に資するため会員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的とする。」とされている。

第三項「前項の規定による設計図書を作成した設計者は、当該設計がこの法律及びこれに基づく命令又は処分並びにその他の関係法令に適合していることを確認し、その設計図書に署名、捺印しなければならない」

（コメ） 日本法での同旨規定は建築士法第二〇条第一項で定められている。設計図書という側から見れば建築法、建築士という側から見れば建築士法で規定することになる。両面からダブった規定になるが、土法と基準法は必ずしも全く同一目的によるものではないから、やむを得ないものと思われる。

日本では建築士法第三条から第三条の三までの建築物の工事はそれぞれ当該各条に規定する建築士の設計によらねばならず（日本基準法五条の二第一項）、またこの工事をする場合には建築士はそれぞれ該当する建築士である工事監理人を定めなければならないとされている。

第四項「建設大臣が省令の定めるところにより作成したと認められる標準設計図書又は特殊な工法を適用した設計図書により建築物を建築する場合には第一項の規定は適用しない。」

第十九条の二（請負契約の遵守、工事施工者の責任）

第一項「工事施工者は第九条の二規定の請負契約に従い誠実に工事を施工せねばならず、また、この法律、この法律に基づく命令又は処分、その他の関係法令に適合するよう建築物を建築して建築主に引き渡さねばならぬ」とい

(コメ) 建築物の建築主への引き渡し規定は我が国では民事関係として扱われているが、民事関係を通じて適法建築物の引き渡しという行政的適法性を担保しようとしている点で、伝統的な民事不介入の原則を修正し、行政の不十分な点を補おうとしていると思われる。言わば民事と行政の協同関係を認識してのものと思われる。ただ運用として行政が民事関係に引き込まれるおそれがあるのではないかと思われる。請負契約を定めた九条の二の規定はともかく、建築物の引き渡しまで建築法に規定する必要があるであろうか。建築法適合の関係では建築法規の守備範囲であるから、かかる規定はかえって混乱を招くのではないかと思われる。ただ建築行政機関がこの民事関係まで介入しなければならないような実態があるとすれば別である。

原則として請負契約自体が本法に違反するような場合は九条の二により予想されていないと思われるが、一六条四項で着工申告の際契約書の写しの添付が義務づけられているのであるから、行政的関与はそれで十分ではないか。

しかし本条の二・三・四項違反に対しては罰則が規定されているのにたいし、一項違反に対しては罰則規定はおかれていないので言わば訓示規定と解され、行政的には所謂行政指導的效果を期待したものと言えよう。民法上適法な建築の施工を遂行することが求められる訳であるから、特に建築法規で引き渡し義務まで定める意味がなにに

あるのが不明確のところがある。

第二項「建設業法の規定が適用されない工事の建築主は現場の管理人を指定し、一六条の規定による着工申告書にそれを記載しなければならない」

（コメ） 建設業法が適用される工事の場合の現場管理人は同法の規定するところによるが、建設業法の適用を受けない工事においては、建築主は現場管理人を指定しなければならず、また着工申告書にその旨を記載しなければならない。違反者には罰則が適用される。

工事監理者と異なる現場管理人については二条一七号で定義規定が置かれている。

第三項「工事施工者は設計図書が本法及び本法の規定に基づく命令又は処分その他関係法令の規定に違反している場合または工事の条件が不合理であると認められる場合には、建築主または工事監理者の同意を得て書面で設計者に設計の変更を請求することができる。この場合、正当の理由がない場合を除き設計者はこの請求に応じなければならない」。

（コメ） 従来日本では施工者は設計者・建築主の求めに応じて、単に工事を行うだけの職責をおわされ、より良い、適法なまち作りにおける責任分担の認識はなかったと言えよう。その意味で本条文は適法建築担保のためあらゆる可能な手段を駆使する意味で、施工者が単なる建築主や設計者の従属者でなくまち作りにおいてこれらのも

のと対等な位置を与えた点で意義ある規定と言えよう。

応じなかったときの法的対応については日本法には該当規定はないと思われるが、請負契約の解除の正当理由に該当することになるのであろうか。いずれにせよ建築関係当事者全体が適法建築の担保のため相互チェックをする有効な制度として評価し得るものではないかと思われる。馴れ合いの生じないような、あるいはできるだけ阻止し得るシステムを必要としよう。設計変更の要請並びにこれに対する建築主・設計者の対応義務並びにその基準として規定されている正当理由の内容などの民事上の法的問題とその行政上の問題への関係も検討課題であらう。

第四項「工事施工者は当該工事をするに置いて必要と認める場合又は第二条第四項の規定により工事監理者から詳細施工図面を作成するように要請を受けた場合には詳細施工図面を作成して工事監理者に確認を受け、それにしたがって工事しなければならない」

第五項「工事施工者は政令の定める用途、規模または形態の建築物を建築する場合には工事現場に設計者・工事監理者・工事施工者の名義等を記載した標識を掲載しなければならない」

(コメ) 日本法八九条にも確認の場合の標識揭示義務規定がある(日本法の場合は建築主、確認済みであることも表示事項となっている)。いずれも、この表示義務を施工者に課しているが、なぜ建築主を除いたのか。また、日本法の場合は揭示場所につき「見やすい場所に」と定めているのは妥当であろう。行政不服審査、行政訴訟において、不服申し立て又は訴訟の提起が処分の知った日又はその翌日から起算して一定期間に限定されていることか

ら見やすいところに掲示されていたか否かは、知っていたか否かの推定判断に重要な影響を与えるからである。韓国法の名義「等」には何が含まれるのか。

第二〇条（設計図書の工事現場への備置、使用承認書の建築物への備置）

第一項「工事施工者は、建築物の工事期間中、この法律に基づく許可又は変更許可を受けた設計図書を工事現場に備えておかなければならない」

（コメ） 日本法の八九条二項に同旨規定がおかれている。これは、前述の設計者、工事監理者、施工者間の相互チェックを円滑にする趣旨が含まれているようが、建築行政においては第三者が争う場合が激増して来たために、近隣住民への閲覧または情報公開を含めさせる必要が生ずるが、プライバシーとの関係が問題となるためそこまで踏み切っていない。

第二項「省令の定める用途・規模の建築物の所有者又は管理者は省令の定めるところにより建築物の維持及び管理に必要な図書並びに使用承認書を当該建築物内に備えなければならない」

（コメ） 違反者には三〇万ウォン以下の過怠金（課徴金）が課される（八二条一項一・二号）。

建築完了後、所有者又は管理者がその建築物を使用している場合に、建築するときに適法であっても、使用後意

識的又は無意識的に違法な行為をするおそれを防ぐため、所有者・管理者に、関係書類の備置を義務づけた。日本法八条は建築物を適法に維持管理する義務を課しているが、適合通知書の保持義務は定められてなく、確認・許可担当官は二・三年で移動し、記録書類の保存期間も制限があるから、過去のことは忘れ去られ、例えば二項道路の事で争いが生じたとき等解決に困難を来すことが多い。このような場合所有者に記録保存義務を課しておけば当事者のことであるから保存しておくことが多いであろう（もっとも自己に不利なような場合は隠匿するかもしれないが）。所有者が移転する場合もありうるが、備置場所は当該建築物の中であることから、所有権移転の場合にはこの関係書類も建築物の所有の移転ともに新所有者に移転し、当該建築物におかれることとなる。念のためその義務規定もおけばよかったと思われる。

第二条（政令の定める一定の建築物の工事監理者（建築士又は政令の定める）の指定と監理者の権限・義務、中間報告）

第一項「建築主は、政令の定める用途、規模、構造の建築物の建築をする場合には、建築士又は政令の定める資格者を工事監理者に指定し、工事監理者をさせなければならない。」

また、工事が政令の定める工程に至ったときは第五項による中間報告書を工事監理者から提出させそれを市町村長に提出しなければならない」

（コメ） 日本法五条の二でも建築士法三条から三条の三で定める建築物の建築については建築士でなければ設

計できないことと、これらの建築に当たっては工事監理者を定めなければならない、これらに違反する工事は禁止されている。ただ、中間検査の報告の義務づけの規定はない。しかし、最終検査については、完了届出がなされる率が低く、また、最終検査の場合、立ち入り拒否の場合や破壊検査等は困難なため行われることは少なく、また、第三者が違法を争う場合も関係書類が非公開とされる場合も多く、行政側が改善命令を出すことも困難になるのが実情の様なので、日本法では一二条の報告を利用しているが、一二条の本来の目的は別個であるので現在行われて居る改正作業では中間検査制度の採用が予定されている。

第二項「前項の工事監理者は、工事施工者が政令の定める規模以上の建築物に対する命令・処分その他の関係法令に違反しまたは設計図書に従い工事しないことを発見した場合には、建築主に通知した後、施工者にたいし是正又は再施工することを請求しなければならない。施工者がこれに従わないときは書面で工事の中止を請求することができ、この請求を受けた施工者は正当の理由なき限り直ちに工事の中止をしなければならない」

（コメ） 工事中止の要請をすべきであるにもかかわらず、故意又は過失により監理者が要請をしなかった場合、建築主又は第三者はその不作為の違法確認又は給付訴訟を求めることができるのか。又は民事上の一定行為を求める訴訟が可能か。この不作為により損害を受けた者がいる場合の賠償責任の問題が生じよう。そもそも工事監理人の法的性格が問題となる。

書面による要請を受けた施工者が正当理由なきにもかかわらず中止をしなかった場合の強制方法は七九条三号の四による二年以下の罰金または一千万ウォン以下の罰金とされている。正当理由の存否は、結局は刑事裁判のみに

ゆだねられるのか。

第三項「是正又は再施工の請求を受けたにも拘わらず工事を継続している場合には監理者は省令に従い市町村長に報告しなければならない」

第四項「監理者は必要と認める場合には大統領令の定めるところにしたがい、施工者に詳細施工図面を作成することを求めることができる」

第五項「監理者は省令の定めにしたがい監理日誌を記録、維持し、工事工程が政令の定める進度に至った時には監理の中間報告書を、工事完了の場合には完了報告書をそれぞれ作成して建築主に提出しなければならない」

第六項「建築主又は施工者は監理者が第二・三項により違反事項に対し是正・再施工を求め又は違反事項を市町村長に報告をしたことを理由に、工事監理者指定の取り消し又は報酬の支給拒否又は遅延などの不利益を与えてはならない」

第七項「工事監理方法及び範囲は用途・規模に従い政令の定めるところによるが、必要な細則については建設大臣又は建築士協会が大臣の承認を受けて定めることができる」

（コメ） ここにも建築士協会が登場する。建築士協会の法的性質も検討されねばならない。

第八項「前項の細則又は承認は告示するものとする」

第九項「住宅建設促進法第三三条並びに建設技術管理法第二七条による工事監理については第一項ないし八項の規定にかかわらずそれぞれの関係法令の定めるところによる」

第二条（許容誤差）

「敷地の測量並びに建築物の建築につきやむをえず生ずる誤差は省令の定める範囲で許容する」

（コメ） 妥当な範囲内のものであれば技術裁量と解さざるを得ないと思われるが、ただこれを立法上承認するか、事実上の裁量処理に任せるのが妥当かは問題が残ろう。正面から許容すると、その範囲内で有利な方向の採用を助長するおそれがないか、またやむを得ずの内容も問題となろう。

第二三条（建築事務所登録者の現場調査・検査及び確認業務の代行）

第一項「市町村長は現場調査、検査、確認業務（申請対象の建築物に対する現場の調査・検査及び確認業務を除く）を政令の定めるところにより建築士法による建築士事務所を登録した者に代行させることができる」

(コメ) 代行によって得られた資料を市町村長は許可判断に際して利用できる事が本条の目的であろう。委任でなく代行としているが、代理の意味であろう。代行対象事項から申請建築物は除外される。

第二項「業務代行者は文書で現場調査、検査、確認結果を文書により省令の定めるところにより市町村長に報告しなければならない」

(コメ) 報告を怠り又は虚偽の報告を行った場合には八〇条による罰則がある。

第三項「業務代行させた場合には省令の定める範囲内で当該自治体の定める条例により手数料を支払われなければならない」

第二四条(工事現場の危害防止)

「施工者は政令に従い現場の危害防止のために必要な措置を講じなければならない」

(コメ) 日本法九〇条が同旨規定であるが、法律自体の規定は日本法の方が具体的に規定している。

第二五条(公用建築物に対する特例)

第一項「国又は自治体が第八・九条の建築物を建築又は大修繕しようとする場合には政令の定めるところによりあらかじめ建築物の所在地を管轄する市町村長と協議をしなければならない」

第二項「協議をした場合には八・九条の建築許可を受け、又は届出したものとみなす」

第三項「第一項による協議を経た建築物については第一八条一項ないし三項（使用承認関連規定）の規定は適用しない。ただし、建築完了後速やかに市町村長に完了した旨を通知しなければならない」

（コメ） 日本法一八条も特例を定めているが、工事に着手する前に通知をし、それにより適合審査を行い、その結果を通知し、その通知を受けた後でなければ工事を為し得ないこととし、工事完了した日から四日以内に到達するよう完了の旨を建築主事に通知しなければならないこととなっている。この通知を受けてから七日以内に完了検査を行い適合している場合には検査済書を交付しなければならない。特定に建築物の場合にはこの検査済書を受けなければ特別の場合を除いて当該建築物の使用し又はさせてはならない。建築主事は区に・公共団体の建築物が是正措置を必要とするような場合にはこれを管理する機関に通知し必要な措置を採ることを要請しなければならない。

日本法に比べると韓国の場合には国又は公共団体の建築等の行為については極めて特別緩和がなされているのが特色と言える。日本法の場合自衛隊施設、国際空港原発施設等については特別な考慮が必要なのではないか。

第三章 建築物の維持・管理

第二六条（建築物の維持・管理）

第一項「建築物の所有者又は管理者はその建築物、敷地、建築設備が、常時本法及びこれに基づく命令、処分並びにその他の関係法令の定める基準に適合するよう維持、または管理しなければならない」

第二項 削除

（コメ） 建築物の建築に際しては建築主は適法な建築計画によらねば建築にかからないから適法な建築計画の許可申請をするのが常であるが、一旦建築をしてしまえば、その後の改築、増築は、建築職員数の制約もあって監視が十分でないため違法に行われるのが実情である。私道の位置指定道路や二項道路もいっとなく狹隘道路に成り果て、その後の建築確認許可の際、関係行政庁が困惑することが多い。したがって建築行政は建築の際だけでなく建築後の適法建築の状態を維持することが必要である。すなわち建築行政は適法な状態を維持継続する所に一つの特色をもつ。韓国法はそのために「建築物の維持・管理」につき特に一章を設けて規定している。日本法も八条で同じ趣旨の規定を置いているが、義務者として占有者も含めていること、並びに一二条一項で定期報告を義務づけられている建築物においては建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成義務及び建設大臣のこれに関する指針

の策定についても規定している。また、日本法ではこの義務対象は建築物、敷地、建築設備のほか構造が加えられているのにたいし、韓国法では構造が含まれていないのは何らかの理由があるのであろうか。しかし韓国法は立法形式として特に一章を設けていることは、この維持管理義務の重要性を意識しているためであろう。なお、二八条でこの目的のために、どの程度の活動がなされているか分からないが、建築指導員の指導もなされることとなっている。

第二十七条（建築物の撤去等の届出）

第一項「建築物の所有者、又は管理者は当該建築物を撤去する場合には事前に市町村長に届出なければならない」

第二項「建築物の所有者または管理者は、その建築物が災害により滅失した場合には滅失後一五日以内に届出なければならない」

第三項「第一項並びに前項の届出対象となる建築物並びに手続等は省令の定めるところによる」

（コメ） 日本法には一五条で建築する場合の建築主の届出義務と除却する場合の除却工事施工者の除却届出義務を規定している。届出の相手方は韓国では市町村長となっているのにたいし、日本法では知事となっている。ま

た日本法ではただし書きで床面積が一〇㎡以内の場合は適用されない事となっているが、おそらく韓国法でも省令で同様な扱いになって居ると思える。日本法では除却の場合の義務者は除却工事施工者となって居るのに対し韓国法では管理者となっている。本条は建築物の建築に関する規定を除いているが、これは一六条で着工届出が義務づけられているからであろう。撤去の届出義務規定は、建築物の撤去に伴い生ずる危険及び紛争の防止や事後処理の適正性を確保するためのものと言えよう。

第二項については、日本法一五条二項が滅失のみでなく損壊の場合も含め、義務行為は届出でなく報告となっている所が異なるが趣旨は同じと言えよう。

第三項は日本法の一五条四項と同趣旨である。

日本法は前記の届出、報告に基づき知事は建築統計を作成し建設大臣に送付しなければならないとしている。

第二八条（建築指導員）

第一項「市町村長はこの法律並びにこれに基づく命令及び処分に違反する建築物の発生を予防し、建築物の適法な維持、管理を指導するため政令の定めるところにより建築指導員を指定することができる」

第二項「前項の建築指導員の資格及び業務の範囲等は政令の定めるところによる」

（コメ） 日本法九条の二は、いわば発生した違反建築物に対する九条七項（仮の使用禁止又は使用制限命令）、

及び一〇項規定（緊急施工停止命令）を実施する特定行政庁の権限を行わせるため建築監視員を命ずることとなっており、言わば事後的な違反行為に対する監視機能を期待している。これに対し韓国法は違反建築物発生の予防、維持管理を取り上げるとともに、その手段としては権力的でない指導を予定して居るが、建築中の違反建築や無許可建築物に対しても指導する。また、法律上は吏員から選ばれることを定めていないが、施工令二四条により公務員と知識経験豊かな者から選ばれることとなっている。単に指導だけでなく命令も発し得るような説明を受けた。

第二九条（建築物台帳・敷地台帳・建築物の所有・利用状況の確認、建築政策資料の確保）

第二項「市町村長は建築物の所有および利用状態を確認し、又は建築政策の基礎資料として使用するため、次の各号に該当する場合には建築物台帳に建築物及びその敷地に関する現況を記載し保管しなければならない。

一 第一八条二項により使用の承認書を交付した場合

二 第八条による建築許可の対象建築物（九条による（申告）届出対象の建築物を含む）以外の建築物の工事を完了した後、その建築物につき建築物台帳への記載の申請がある場合

三 その他政令の定める場合」

第二項「前項の規定による建築物台帳の書式、記載内容、記載手続等その他必要な事項は省令の定めるところによる」

（コメ） 一項二号は建築許可を必要としない建築物でも記載しておくことは有益だからである。

所有、利用状態の確認又は建築行政の基礎資料に活用するために用いるとなっているが、許可や是正命令を発する場合にも用いられるであろう。不動産登記、固定資産税なども関係しよう。

日本に類似の機能を果たすものとしては一五・三・四項の届出、報告、建築統計等があるが、建築物台帳制度はない。我が国でも平成一〇年の改正の流れにこの台帳制度を取り上げることが課題となっている。固定資産税課税の場合の土地登記簿、土地補充課税台帳、建物登記簿、家屋補充課税台帳との相互連関が望ましい。

第四章 敷地と道路

第三〇条（敷地の安全等）

第一項「敷地はそれに隣接する道路面より低くてはならない。ただし、敷地内の排水に支障がない場合、または建築物の用途上防湿の必要がない場合は、この限りでない」

第二項「湿潤な土地、出水のおそれの多い土地又はごみその他これに類するもので埋め立てられた土地に建築物を建築する場合は、盛土、地盤の改良その他必要な措置を講じなければならない」

第三項「敷地には雨水及び汚水を排出し又は処理するために必要な下水管、下水溝、貯水タンクその他これに類

する施設を設けなければならない」

第四項「損壊のおそれがある土地に敷地を造成しようとする場合は、政令の定める所により、擁壁の設置その他の必要な措置を講じなければならない」

（コメ） 日本法一九条第一項（第四項と同旨）。

第三一条（土地の掘削の部分に対する措置等）

第一項「工事施工者は敷地の造成又は建築工事にとまない土地を掘削する場合には、その掘削部分について、省令の定めるところにしたがい、危険発生の防止、環境の保存その他必要な措置を講ずるとともに、その旨を現場に掲示しなければならない」

第二項「市町村長は前項の規定に違反した者にたいし、義務履行に必要な措置を命ずることができる」

（コメ） 日本法九〇条は土地の掘削による地盤の崩落のみならず、建築物又は工作物の倒壊などによる危害を防止するために必要な措置を政令の定める技術基準に従い講じなければならないとされている。違反行為に対する措置命令は九条によりなし得ると解される。

第三二条 (敷地内の造景)

「建築主は政令の定める範囲内において市町村の条例で定むる基準にしたがい敷地内の造景その他必要な措置を講じなければならない」

(コメ) 政令が具体的にどのような規定をしているのか不明であるが、敷地内の造景についてまで建築法が規定することは、それが外からの美観、景観として影響するからであろう。

第三三条 (敷地と道路の関係)

第一項「建築物の敷地は道路に二m以上接しなければならない(自動車のみの通行に供されるものを除く)。ただし、建築物の周囲に政令の定むる空地がある場合又はその他通行に支障がない場合はこの限りではない」

第二項「建築物の敷地が接する道路の幅員、接道長、その他その敷地と道路の関係に関し必要な事項は政令の定めるところにしたがい、市町村の条例の定めるところによる」

(コメ) 日本法四三条一項は同旨を規定するが、一九条の敷地規定とは区別された、いわゆる集団規定の中に

位置づけられている。敷地と道路の関係で建ぺい率、容積率などの場合は別として、この接道要件が単体規定また集団規定のいずれに属するのかが問題があるが、韓国法は敷地に関する事項という観点で一括して規定したものである。また、例外規定は日本法の場合その判断は建築主事に任かされているのに対し、韓国法は政令の定めるところにしたがい条例が基準を定めることとしており、この方法であれば建築主事の裁量判断によりばらつきが生ずることを防ぎ、又建築主事の責任を軽減することに役立つこととなる。ただ許可権限者がある程度の裁量権を有することは避けがたいであろう。

韓国法二項の接道道路の幅員、接道長に関する規定は日本法四三条二項と同旨である。日本法は必要な場合として、条例で制限を厳格化できる場合を特殊建築物等の場合に法定しているところが異なる。

第三四条（道路内の建築制限）

第一項「敷地造成のための擁壁又は建築物は道路に突出させてはならない。ただし、地盤面下に建築するもので市町村長の許可を受けたもの、または公用もしくは公共用の建築物及び政令の定める用途の建築物で交通、防火、衛生上支障のないものはこの限りでない」

（コメ） 日本法四四条は同旨。日本法は道路内の建築禁止が規定されているが、韓国法は突き出しの禁止という表現を取っている。ただし地盤面下の建築物については韓国法は許可対象としているが、日本法は四四条一号から三号までの地盤面下に設ける建築物、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で通行上

支障がないもの、地区計画または再開発地区計画の区域内の自動車のみの交通の用に供する道路又は特定高架道路などの上空または路面下に設ける建築物のうち、当該建築計画又は再開発地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合する物であつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは適用を除外している。そして、四号で公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めるものについては許可制度が取られている。

なお、建築委員会は関与させられていない。

第三十五条（位置指定道路の廃止又は変更）

「第二条一一号のロの規定により、市町村長がその位置を指定した道路を廃止または変更しようとする者は政令の定めるところにより市町村長の許可を受けなければならない」

（コメ） 位置指定道路については日本法では集団規定である第三章の第一節の四二条一項五号で定められ、これを受けて規則九条で当該土地の所有者並びにその土地の上に建築物・工作物の権利を有する者の承諾書を必要としている。廃止の場合の承諾規定はない。事実上廃止され支障がなければ問題がないとの考えによるようである。韓国法では定義規定二条一一号ロ目に置かれているが、その手続きは政令による。

日本法四五条は「私道」につき、その廃止・変更そのものを禁止するのではなく、事実上その廃止変更によって接道敷地が接道義務に違反するような場合が生ずれば、特定行政庁は廃止変更の禁止又は制限を命じ得ることとして

いる。しかし廃止変更が必ず行政側に通報されるわけではなく、私法上だけでなく建築基準法上も種々問題を起こすこととなる。韓国法はこれを防ぐためにあらかじめ許可制度を採用したものと思われる。公道については道路管理法によるのであろうから、位置指定道路の廃止変更で問題となるのは主として私道であろう。

日本では例えば東京都のような自治体においては廃止変更の場合にも位置指定のときと同様に権利者の同意を必要としている所もある。この同意を得させることにより廃止変更後のトラブルを事前に防止し、行政側による許可制度に代わらせる事を期待していると言える。権利者側の同意を得れば公益上支障がないと言えない場合も生じ得るとすれば許可制が望ましいと言えよう。

第三六条（建築線の指定）

第一項「道路と接する部分における建築物を建築できる線（以下「建築線」と言う。）は敷地と道路との境界線とする。ただし、前面道路の幅員が第二条一一号の規定による所要の幅員に満たない場合は、その中心線から当該所要の幅の二分の一に相当する水平距離を後退した線を建築線とし、当該道路の反対側に傾斜地、河川、鉄道もしくは線路敷、その他これに類するものがある場合は、当該傾斜地などがある側の道路境界線から所要の幅に相当する水平距離を後退した線を建築線とする。また、道路の角においては、政令で定める線を建築線とする」

第二項「市町村長は市街地内において、建築物の位置を整え、又は環境を整備するために必要と認める場合には、前項の規定にかかわらず、都道府県知事の承認を受けて、建築線を別に指定することができる」

第三項「市町村は、前項の建築線を指定した場合は、すみやかに告示しなければならない」

(コメ) 日本のいわゆる二項道路と趣旨を同じくするものと思われる。

第三十七条(建築線による建築制限)

第一項「建築物および垣は建築線の垂直面を越えてはならない。ただし、地盤面下の部分については、この限りでない」

第二項「道路面から四・五m以下にある出入口、窓、門その他これに類する構造物は、開閉時に建築線の垂直面を超える構造としてはならない」

(コメ) 第二項のような規定は日本法には存しない。韓国では道路内四・五メートル以上の高さの出窓などは突出して良いことになるのか。

日本法はこれらと別に、第四六条と第四七条で壁面線制度を採用している。(韓国法三六条二項は同旨規定のようである)。元来建築物は道路に接して建築可能になるが、特に街区の環境整備を向上するため壁面線の指定をし、法の定める例外を除いては、建築物の壁もしくはこれに代る柱又は高さ二メートルを越える門もしくはへの建築

を禁止している。

例外的場合とは地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て得て許可した歩廊の柱その他これに類するものである。韓国法ではこの目的として建築線の特別規定である三六条二項を利用しようとしているのであろう。日本法では建築線規定は排除されているから、特に必要な場合には壁面線の規定が必要となる。

壁面線は特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定する。このとき利害関係者に出頭を求めて公開による意見聴取を行うこととなって居る。壁面線制度は個別制度であるのにたいし建築線制度は一般制度と言えよう。

第五章 建築物の構造及び材料

第三八条（構造体力等）

第一項「建築物は自重、積載荷重、積雪荷重、風圧並びに地震その他の振動および衝撃等に対して安全な構造でなければならぬ」

（コメ） 日本法二〇条一項もほとんど同じ。日本法では土圧、水圧が加えられている。

第二項「第八条第一項による建築物を建築しまたは大規模な修繕をする場合には、政令の定めるところにしたがい構造の安全を確認しなければならない」

第三項「第一項の構造耐力の基準及び構造計算の方法等に関する必要事項は省令の定めるところによる」

(コメ) 日本法二〇条二項も同旨で、政令三章八節八一条〜九九条で構造計算により構造の安全確認が義務づけられている。また、規則一条で確認申請書で構造計算についての記載事項が法定されている。

第三十九条(建築物の避難施設・通路、消火施設・通路)

第一項「建築物の廊下、階段、出入口その他の避難施設及び消火栓、貯水槽その他の消火施設並びに敷地内の避難上及び消火上必要な通路の基準は政令の定めるところによる」

(コメ) 日本法では防火壁、耐火建築物、消火基準等についての規定が定められて居る。列記すると、一定規模以上の建築物の主要構造物の木造の原則的禁止(二二条)、指定区域における一定建築物の屋根の要件としての不燃材料によること(二二条)、一定木造建築物の外壁のうち延焼のおそれある部分の土塗壁の要件(二三条)、木造の特殊建築物の外壁等の防火構造要件(二四条)、大規模木造建築物の外壁等の防火構造等(二五条)、防火壁による有効な区画(二六条)、耐火建築物・又は純耐火建築物としなければならない特殊建築物(二七条)、特殊建築物の避難及び消火に関する技術基準(三五条)等である。

第二項「建築物の安全、衛生及び防火等のために必要な建築物の用途及び構造の制限、防火区画、便所の構造、階段、居室の天井（はり）の高さ、居室の採光、換気及び床の防湿等については政令の定めるところによる」

（コメ） 日本法は、二八条で居室の採光及び換気、二九条で住宅の居室の日照、三一条で下水道法の処理区域内における水洗便所の義務づけ等を定めている。

第四〇条（耐火構造・防火壁）

第一項「劇場、病院、共同住宅、その他政令で定める用途及び規模の建築物は、その主要構造部を耐火構造としなければならない」

第二項「政令で定める用途及び規模の建築物は防火壁により区画しなければならない」

（コメ） 日本法では二一条の高さ一三メートル又は軒の高さ九メートルを越える建築物等の主要構造部の木造禁止、二二条の特定行政庁の指定する地域での耐火建築物、準耐火建築物以外の建築物の屋根は不燃材料でなければならないこと、二三条の特定行政庁が指定する区域での木造建築物のその外壁のうち延焼のおそれある部分を土塗壁、又は延焼防止のためこれと同等以上のものとしなければならないこと、二四条で木造の特殊建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれある部分を防火構造にしなければならないこと、二五条の延べ面積が一〇〇〇㎡以上の木造

建築物の外壁及び軒裏で延焼の恐れある部分を防火構造都市、屋根を不燃材料で作り、又は葺かねばならないこと、二六条一定面積以上の建築物は防火壁により有効に区画されなければならないこと、二七条で耐火建築物または準耐火建築物としなければならない特殊建築物を定める等の規定がおかれている。

第四十一条 (防火地区内の建築物)

第一項「都市計画法による防火地区内の建築物は、政令の定めるものを除き、その主要構造部を耐火構造としなければならない」

第二項「防火地区内の工作物のうち、看板、広告等、その他政令で定める工作物で、建築物の屋上に設置する工作物又は高さ三m以上の工作物は、その主要部分を不燃材料で作らなければならない」

第三項「防火地区内に設ける門、扉及び隣地との敷地境界に接する外壁は、政令で定める構造及び材料で作らなければならない」

第四十二条 (建築材料の品質)

「建築物に使用する建築材料のうち政令で定める建築材料は、建築物の構造の安全、防火、衛生及び省エネルギーのため、産業標準化法による韓国産業規格表示品(日本工業規格又は日本農林規格)、又は政令で定める技術的

基準に従って建設大臣が同等以上の性能があると認めたものでなければならない」

（コメ） 日本法三七条は建築材料の品質につき、三八条は特殊の材料又は構法について同旨の規定をおいている。ただ省エネルギーのような用語は日本法には規定されていない。

第四三条（建築物内装材料）

「政令で定める用途及び規模の建築物の内装材料は、政令で定める基準により、防火上支障がない材料としなければならない」

（コメ） 日本法は三五条の二で特殊建築物等の内装につき具体的な規定をおき、技術的基準は政令にゆだねている。

第四四条（地下層の必要的設置とその規模・構造・設備）

第一項「建築主は、政令で定める用途及び規模の建築物を建築する場合には、地階を設けなければならない」

第二項「前項の規定を適用する行政区域並びに地階の規模、構造及び設備に関する必要な事項は、政令で定める」

（コメ） 一定建築物に地階の設置を義務づけているのはいわゆるシェルターの義務づけか。

第六章 地域地区内の建築物

第四五条（地域及び地区内の建築物）

第一項「都市計画法により指定された地域内の建築物の建築禁止及び制限は政令の定めるところによる」

第二項「都市計画法で指定された地区における建築制限はこの法律または他の法律に特別規定ある場合を除き、政令の定める基準に従い市町村の条例の定めるところによる」

第三項「第一項及び前項による建築物の建築制限並びに禁止は、都市計画法一七条及び一八条の規定による地域地区指定の目的に適合しなければならない」

第四項「公園、遊園地又はそれらの予定地においては、その設置目的に適合し、かつ政令の定める建築物でなければ建築することができない」

（コメ） 日本法には公園、遊園地について、基準法上は特別の網はかぶせていないと思われるので、極めて強い制限で見方によっては羨ましいと言える。

韓国法第六章並びに四五条一・二項は地域地区自体について直接規定していない。都市計画法で定める地域地区全体に適用されることになっている。また、地域については一項ですべてが政令の定めるところになっている。地区については二項で政令とそれに基づく条例によることとなっている。都市計画法一七条は地域指定（住居地域、商業地域、工業地域、緑地地域、正し建設大臣は政令で定めるところにより、さらに細分化した地域を指定できることとなっている）を一八条は地区指定（風致地区、美観地区、高度地区、防火地区、保存地区、駐車場整備地区、空港地区、施設保護地区等）を定めている。三項はこの地域地区指定に沿った建築禁止・制限でなければならないことを定めている。

四項は特に公園、遊園地又はその予定地内では政令に従いこれらの設置目的に沿う建築に限定される。

日本法においては地域地区の建築制限・禁止は法律又は条例で定められ、地域と地区とで特に区別を意識した類似規定はなされていない。また、自然公園法、都市公園法、遊園地などについては建築基準法での当該建築物についての特別制限規定は置かれず一般規定による制限を受け、特別な制限はそれぞれの管理法条の規定にゆだねられている。遊園地に於けるウォータースhootなどの遊戯施設工作物は施工令により規制されているが、建築物についての規定はない。

第四六条（建築物の敷地が地域、地区または区域の内外にわたる場合の措置）

第一項「建築物の敷地がこの法律または他の法律による地域・地区（防火地区を除く。以下同じ）又は区域にわたる場合には政令の定めるところによりその建築物及び敷地の全部に対してその敷地の過半数が属する地域、地区又は区域での建築物及び敷地などに関する規定を適用する。ただし、建築物が美観地区又は高度地区にかかる場合には、その建築物および敷地の全部に対して美観地区又は高度地区の建築物及び敷地等に関する規定を適用する」

第二項「一つの建築物が防火地区とその他の区域にわたる場合にはその全部に対して防火地区での建築物に関する規定を適用する。ただし、その建築物が防火地区とその他の地区との境界線が防火壁により区画されているときには、その他の区域にある部分に対してはその限りではない」

第三項「第一項の規定にかかわらず、当該敷地の規模と当該敷地が属する用途地域、地区又は区域の性格並びに当該敷地の周辺の状況から必要と認めて当該地域等を指定した地方公共団体が、条例で別に適用方法を定めた場合はそれによる」

（コメ） 日本法九一条は同旨であるが、条例に委任している規定はないと思われる。

第四七条（建蔽率）

第一項「敷地面積に対する建築面積（敷地に二つ以上の建築物がある場合は、それらの建築面積の合計）の割合

（以下「建べい率」という）の最大限度は、次の各号の範囲内で政令の定める基準に従い市町村の条例の定めるところによる。

- 1 緑地地域においては一〇〇分の二〇以下
- 2 住居地域においては一〇〇分の九〇以下
- 3 工業地域においては一〇〇分の七〇以下（産業立地及び開発に関する法律第二条第二号の産業団地においては一〇〇分の八〇以下）
- 4 商業地域においては一〇〇分の九〇以下
- 5 地域指定のない区域においては一〇〇分の六〇以下
- 6 国土利用管理法により指定された地域においては一〇〇分の六〇以下」

第二項「前項により条例で建べい率を定める場合、都市計画法令および国土利用管理法令により細分化された地域については、政令がその基準を別に定める」

第三項「都市の過密化防止又は土地の高度利用のため必要な場合には政令の定めるところに従い自治体は条例により第一項の規定にかかわらず別に建べい率を定めることができる」

（コメ） 韓国法は建べい率規定を、日本法の場合は容積率規定を先に規定しているが、建べい率と容積率の都市計画的重要性の順位をどう評価するかは相違であろう。

日本法五三条は同旨の規定を定めているが、四地域にグループ化し、それぞれに幾つかのパーセントを掲げ、その中用途地域が指定されていない区域内の建築物については特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経て定めるものとしているものもある。

また五三条二項は敷地が二つ以上の異なる建ぺい率の地域区域にわたる場合にはそれぞれの割合による限度の合計以下でなければならないこととされている。

五三条三項は①近隣商業地域及び商業地域外でかつ、防火地域内にある耐火建築物、または②街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもののうちにある建築物に該当する場合には十分の一、①②の両者に該当する場合には十分の二を加えることとし、また五三条四項が①近隣商業地域及び商業地域内でかつ、防火地域内にある耐火建築物、②巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの、③公園、広場、道路、川その他これらに類するもののうちにある建築物で安全上防火上及び衛生上支障がないものに該当するものは、この建ぺい率に関する規定は適用しないこととしている。韓国法四七条三項は同旨の効果を目的としている。

第四八条 容積率

第一項「敷地面積に対する建築物の延面積（敷地に二つ以上の建築物がある場合にはそれらの延べ面積の合計とする）の比率（以下“容積率”という。）の最大限度は次の各号の範囲内で政令の定める基準に従い市町村の条例の定めるところによる」

1 緑地地域 二〇〇%以下

- 2 住居地域 七〇〇％以下
- 3 工業地域 四〇〇％以下
- 4 商業地域 一、五〇〇％以下
- 5 無指定区域 四〇〇％以下
- 6 国土利用管理法により指定された地域 四〇〇％以下

第二項「前項の容積率は都市計画法令及び国土利用管理法令により細分化された地域については別に政令の定める基準による」

第三項「建築物の周囲に公園、広場、道路、河川等の空地があり、又はこれらを設置する場合には、第一項の規定にかかわらず、容積率については政令に従い市町村の条例で定めるところによる」

（コメ） 日本法五二条一項は四項目の用途地域並びに用途地域の指定のない区域内の分類に従い、一定数値の範囲で都市計画決定で定めることとなっている。用途地域の決定のないものについては特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経て決定するものもある。この点までは韓国法の四八条一項と同旨であるが、日本法はさらに当該建築物の前面道路の幅員との関係を定めている。すなわち、幅員が一二メートル未満の場合十分の四、又は十分の六を乗じたものとなっている。

第四九条 (敷地面積の最小限度と一定基準以下の分割禁止)

第一項 「建築物の敷地面積は、政令の定めるところにより従い、市町村の条例で定める規模以上のものでなければならぬ」

第二項 「建築物の敷地は前項ならびに第三三条、四七条、四八条、五〇条、五一条及び五三条による基準以下に分割してはならない」

(コメ) 居住環境の良好性を維持することができるとともに、敷地の重複使用を防ぐ手段として有効であることは言うをまたない。

日本法五四条の二は第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域では都市計画で敷地面積の最低限度を定めたときは原則的にこれ以上でなければならない。最低限度とは第二項で二〇〇㎡とされている。例外として一、公衆便所等、二、敷地の周囲に広い公園などが存在する場合定められている。

第五〇条 (敷地内の空地)

第一項 「建築物を建築する場合、建築線及び隣接敷地の境界線からの後退距離は政令の定める範囲内で市町村条例の定めるところによる」

（コメ） 日本法は外壁後退距離につき 五四条、壁面線につき四六・四七条、防火地域の接境につき六五条が定めている。

第五一条（建築物の各部分の高さ制限、道路斜線制限）

第一項「建築物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離の一・五倍を超えることができない」

第二項「敷地が二つ以上の道路、公園、広場、河川または河床に接し、又はその他特別な事情により前項の規定を適用することが適当でないと認められる場合には、政令の定める基準に従い市町村の条例の定めるところによる」

第三項「住居専用地域並びに国土利用管理法による準都市地域、農林地域、準農林地域及び自然環境保全地域での建築物の高さの制限は別に政令の定めるところによる」

（コメ） 日本法五五条は一種または二種低層住居専用地区では原則として一〇m。例外的に一二mまで、都市計画で決定。

日本法五六条一項は同旨規定をおいているが数値は日本法は細かく分けられている。

韓国法二項については日本法五六条六項が「海」を加えるほか隣地又は道路との著しい高低の差がある場合などの特別な緩和の扱いを政令の定めるところ等を定めている。

第五二条(高さ制限の緩和区域)

第一項「市町村長は都市の計画的な開発と土地の効率的な利用を誘導するために必要な場合には、政令の定めるところにより、建築物の高さの制限を緩和する区域(以下「高さの制限の緩和区域」という)を指定することができる」

第二項「高さの制限の緩和区域における建築物の高さの制限は第五一条第一項の規定にかかわらず政令の定める範囲で市町村条例の定めるところによる」

第五三条(日照等の確保のための建築物の高さの制限)

「共同住宅並びに住居専用地域及び一般住居地域内に建築する建築物の高さは、日照等の確保のために必要な場合は政令の定めるところにより、その建築物から同一の敷地内の他の建築物までの距離及び隣接敷地の境界線までの距離による市町村条例の定める高さを超えてはならない」

（コメ） 日本法五六条の二は日影による中高層の建築の高さの制限を定めている。

ソウル市では予定建築物の高さの五倍の距離内の建築物の平均の高さ以内でなければならないという。

第五四条（災害危険区域）

第一項「市町村長は津波、高潮、水害その他災害が生じるおそれにより、建築物の建築を制限する必要がある一定区域を災害危険区域に指定することができる」

第二項「前項の指定がなされたときは市町村長は速やかにその公告をしなければならない」

第三項「災害危険区域における建築物の禁止及び制限に関する必要な事項は市町村条例の定めるところによる」

（コメ） 日本法三九条は同旨。一項 災害危険区域は条例指定事項、二項 住居用建築物の建築禁止・制限は条例規定事項。

第七章 建築設備

日本法では建築設備について特に一章を設けず、第二章「建築物の敷地、構造及び建築設備」に含まれている。

第五五条 (建築設備基準)

「建築設備の設置及び構造基準並びにその設計及び工事監理に関して必要な事項は政令の定めるところによる」

第五六条 (煙突の構造等)

第一項「煙突は省令の定むる技術的基準にしたがい、安全上及び防火上支障がないようにしなければならない」

第二項「煙突が安全に施工されるために必要な煙突施工者の資格及び施工方法その他の必要な事項は市町村条例の定めるところによる」

(コメ) 日本法三六条は煙突についての必要な技術基準については政令の定めるところとしている。

第五七条 (昇降機非常用昇降機)

第一項「建築主は、政令の定める用途及び規模の建築物の建築をしようとする場合には、昇降機を設置しなければならない」

第二項「昇降機の規模および構造に関する技術基準は省令の定めるところによる」

第三項「高さ三メートルを超える建築物は、政令の定めるところにより、第一項の定める昇降機のほかに、非常用昇降機を備えなければならない。ただし省令の定める建築物の場合はその限りではない」

（コメ） 日本法三四条同旨。

第五八条（非常用給水・節水設備の設置）

第一項「建築主は、政令の定める用途及び規模の建築物を建築しようとする場合は、非常用給水設備及び節水設備を設置しなければならない」

第二項「前項の設備の規模及び技術基準は省令の定めるところによる。ただし、住宅建設促進法第三三条の規定により事業計画の承認を受けて建築する建築物の場合は同法の定めるところによる」

（コメ） 日本法三六条同旨。

第五九条（建築物の熱損失の防止）

「建築物を建築する場合には、省令の定める技術基準に従い、熱の損失を防止するために必要な措置をしなければならない」

（コメ） エネルギー節約のため日本法でも考慮に値する。

第五九条の二（関係専門技術者）

第一項「設計者および工事監理者は第三〇条、三一条、三八条から四一条まで、第四三条及び第五五条から五九条までの規定による敷地の安全、建築物の構造上の安全、建築設備設置等のための設計及び工事監理を行う場合には政令の定めるところにより関係専門技術者の協力を求めなければならない」

第二項「関係専門技術者は建築物がこの法律及びこの法律に基づく命令又は処分その他の関係法令の規定に適合し、安全、機能及び美観に支障がないようにその業務を遂行しなければならない」

（コメ） 関係専門技術者については定義規定第二条一八号で定められている。

第五九条の三（技術基準）

第一項「第三〇条、第三一条、第三八条から四一条まで、第四三条および第五五条から五九条までの規定による敷地の安全、建築物の構造上の安全並びに建築設備等に関する技術的な基準はこの法律が特に定めるほかは、省令の定めるところによる」

第二項「省令で定める技術基準のほかに細部基準が必要な場合は、建設大臣が定めるもののほか、建設大臣が指定する研究機関（試験機関、検査機関を含む）若しくは学術団体その他関連の専門機関又は団体が建設大臣の承認を受けて定めることができる」

第三項「建設大臣は前項の細部基準を定め又は承認をしようとするときは、あらかじめ建築委員会の審議を経なければならぬ」

第四項「建設大臣は前項の規定による細部基準を定め又は承認をしたときはそれを告示しなければならない」

（コメ） 日本法には研究機関、学術団体その他の専門機関・団体が基準を定め得る規定はない。しかし、高度に技術的な問題についてはなかなか法的に規定することが困難で、かかる場合には第三者的な客観性を有する専門

的知識集団による判断にまたざるを得ない場合が生ずる。我が国でも現実には建築センター、建築学会などの作成した基準が現実支配して居ることも否定できない。

日本三四条第一項は安全な構造でかつ、昇降路の周壁及び開口部は、防火上支障がない構造でなければならないと定め、さらに令第五章の第四二節が定めている。

また、二項は三メートルを超える建築物（政令で定めるものを除く）は非常用昇降機を設けなければならないと定め、さらに政令一二九条の一三の二及び一二九条の一三の三が定めている。

日本法では、韓国五九条の二のような設計者・工事監理者にたいする関係専門技術者に対する協力要請義務のような規定はなく、また、五九条の三のような基準設定の場合建築基準法上他の機関への付議のような規定はない。

韓国においては建築設備について独立の一章を設け、さらに細部については政令の定めるところとしている。具体的規定としては温突（煙突）の構造、昇降機、非常給水設備等の設置、建築物の熱損失の防止、完全確保のための関係専門技術者の協力、建設大臣の基準設定並びに研究機関学術団体その他の関連の専門機関又は団体が大臣の承認を受けて定め得ること、そのさい建築委員会の審議を経ることなどを規定している。

我が国の建築設備に関する法律規定は目的規定（一条）、定義規定二条三号、並びに具体的には第二章「建築物の敷地、構造及び建築設備」において三二条電気設備、三三条避雷設備、三四条昇降機、三六条の消火設備・避雷設備・給水・排水・その他の配管設備・煙突・昇降機についての技術基準を政令で定めること等を規定している。電気については電気設備に関する関係法令がこれを規定している。

第八章 都市設計等

日本法の地区計画に類するもののようなものであるが、日本の建築基準法は第二条二項の定義規定で地区計画につき都市計画法第一二条の四を引用しているが、韓国法の場合、都市計画法又は国土利用計画法上の根拠規定は明記されていない。

第六〇条（都市設計）

「都市設計は、都市施設及び土地利用などに関する計画、建築物及び公共施設の位置、規模、用途、形態などに関する長期の総合計画であり、都市の機能及び美観の増進を図ることを目的とする」

（コメ） 日本法の地区計画は「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置などから見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するための計画」とし、市街化区域又は市街化調整区域における一定の条件を備えた区域の中から決定することとしている（都市計画法第四九項、第一二条の五第一項）。

この都市設計等是一个の長期の総合的な都市計画であり、これが設定されると当該計画の都市施設が優先的に設

置されることとなる。また、土地所有者などの開発者が定められ、共同開発の勧告もなされる。一九八三年までは一〇〇万坪以上の線形的なものを行っていたが九五年以降は小規模単位に変化し、大きくて四〇万坪、平均で約六万坪の点的なものが指定されており、都市計画の補完的なものであるが、規制が厳しく不満も生じていると言う。しかし、現在、自然景観管理地区なども考慮中と言う。

第六一条 (都市設計地区)

第一項「都市計画法第一八条二項の規定により、都市の機能及び美観の増進のために細分して指定された区域（以下「都市設計地区」と言う）においては、都市の機能及び美観の増進のため、建築物は都市設計に適合したものでなければ建築することができない。」

(コメ) 美観が特に規定されている。

第二項「市町村長は都市設計地区において都市設計が作成されていない場合、又は作成された都市設計の範囲内で段階的に建築する場合には前項の規定にかかわらずその地区の計画的な開発に違反しないと認められる場合に限り建築物の建築を承認することができる」

第六二条 (都市設計の作成権限者と作成手続き)

第一項「国、地方公共団体、韓国住宅公社、韓国土地公社（住宅・都市整備公団）またはその他省令の定める基準に適合すると認められる者のうち、当該地区の都市設計の作成者として建設大臣が認めた者（以下「都市設計作成者」と言う）は、政令で定める基準により、第六一条による都市設計地区の指定された日から一年以内に当該地区の都市設計を作成し、作成後三〇日の間、当該都市設計を住民の縦覧に供し又は公聴会を経て、建設大臣の承認を得なければならない」

（コメ） 国、地方公共団体だけでなく住宅公社、土地公社のほか建設大臣が認定した者も含まれる。

日本法では都市計画決定の場合、一般的に縦覧に対しては意見書の提出を認めるのが普通である。其の実際の効果につき疑問が提出されてはいるが、ここでは意見書の提出は必要とされていない。

第二項「前項の都市設計を国又は地方公共団体外の者が作成する場合にはその内容に関してあらかじめ管轄市町村長と協議しなければならない」

第三項「建設大臣が第一項の規定による都市設計を承認した場合には、それを市町村長に送付しなければならない。其の送付を受けた市町村長は、遅滞なく当該都市設計を公告しなければならない。この場合、当該都市設計に都市計画施設の新設又は変更に関する内容が含まれている場合には、都市計画法第二二条の規定による都市計画の決定・告示があったものとみなす」

第四項「管轄市町村長は第一項の定める都市設計が作成された場合には、都市設計により当該都市設計地区内に計画された公共施設を優先的に設置しなければならない」

(コメ) 都市設計地区で計画された公共施設の優先的地位が明記されている。

第五項「都市設計地区は土地所有者・都市設計作成者その他政令で定める者が開発するものとし、市町村長は政令の定めるところに従い共同開発を勧告することができる」

第六項「都市設計の公告がなされた区域内で建築する建築物にたいして第三二条、第四五条第四七条、第四八条、第五〇条、第五一条及び第五二条の規定を適用する場合には政令の定める範囲でその建築基準等を別に定めることができる」

(コメ) 同意必要なし。

八三年には一〇〇万坪以上の線形的なものであったが九五年以降は小規模単位(大きくて四〇万坪、平均六万坪)の点的なものになっていると言う。都市計画の補完として行われ自然景観管理地区なども考慮中であるが、都市設計地区は規制厳しく不満も生じて来ているという。

第六三条（都市設計の再整備）

「市町村長は前条二項の都市設計を公告した場合には五年以内ごとに当該都市設計を再整備しなければならない。ただし、市町村長が当該都市設計を再整備する必要がないと認めて建設大臣の承認を得た場合はこの限りではない」

第六四条（特別開発事業区域における計画的な開発における基準の緩和）

第一項「建設大臣は、住環境の改善と土地の効率的な利用のため、住宅建設事業その他政令の定める大規模開発事業の施工区域として指定・公告された区域（以下「特別開発事業区域」と言う）内で住宅建設促進法三三條の規定による事業計画の承認を受けて建設する建築物等については、第三二條、第五〇條及び第五一條の規定による建築基準その他政令の定める建築基準を緩和して適用することができる」

第二項「前項の規定により建築基準の緩和の適用を受けようとする者は、住宅建設促進法第三三條の規定による事業計画の承認を受ける前に、当該建築物等の建築に関する基本計画を提出して建設大臣の承認を受けなければならない」

第三項「前項による建設大臣の承認条件及び手続等については政令の定めるところによる」

第六五条(特定街区整備地区内の建築物)

第一項「都市計画法による特定街区整備地区内の建築物は、関係法令、都市計画または次項による建築計画の定める建築物の高さ、規模、形状及び壁面の位置に関する制限に違反して建築してはならない」

第二項「市町村長は特定街区整備地区が指定されたときは、遅滞なく当該地区内で建築しうる建築物の高さ、規模、形状及び壁面の位置等を示した建築計画を作成し、政令の定めるところにより、公衆の縦覧に供し建設大臣の承認を受けなければならない」

第三項「市町村長は前項の承認を受けた後遅滞無く公告しなければならない」

(コメ) 日本法六〇条の特定街区と趣旨は同じものと思われるが、韓国法六六条のような建築すべき期間を定めた建築義務規定は設けていない。韓国法のこの規定はより積極的な都市計画事業的性質のものを建築法に規定していると言える。

しかし、第六五条と第六六条は廃止予定と言われている。

第六六条(特定街区整備事業の土地所有者の施工義務)

第一項「市町村長は特定街区整備事業地区内の土地所有者に前条第二項の定める建築計画により建築物を建築すべき期間を指定し、土地所有者がその期間内に建築しない場合は自ら建築し、または土地所有者以外の者に建築させる事ができる」

（コメ） 建築法に強い公共事業的規定を盛り込んでいる。すなわち一定期間に所有者が建築しないときは市町村長が代行しうることとしている。我が国の建築法では考えられない規定であろう。

第二項「特定街区整備地区内で前条第二項の定める建築計画に従い、それぞれ異なる土地所有者が所有する二筆以上の土地に一つの建築物を建築する場合には、各土地所有者は市町村長の定める期間内に建築物の建築に関する合意をしなければならない。この場合の合意は土地の総面積の三分の二以上とその土地上の建築物の延べ面積の総計の三分の二以上に該当する所有者の同意があれば、合意が成立したものとする。」

第三項「市町村長が定めた期間内に前項の土地所有者間の合意が成立しないときはその期間満了の日から三カ月以内に市・道知事に調停の申請をし、その調停により建築物を建築するものとする」

（コメ） 合意成立しないときの、市、道知事に対する調停制度を設けているのも特色である。

第四項「土地所有者が第二項の合意期間満了の日から一年以内に調停申請をせず、また、合意された建築をしな

い場合、又は第三項の調停で定められた期間内に建築をしない場合には、市町村長が自ら建築し、又は土地所有者以外の者に建築させることができる」

(コメ) 合意、調停で決定された建築行為が放置された場合の規定で、市町村は代行しうることを定めている。特定街区整備事業に大きな期待がかけられていることが窺える。

第五項「都市再開発法第二三条ないし四八条の規定は第一項ないし第四項の規定により土地の所有者でないものが建築する場合に準用する」

第六項「都市計画法第八二条及び第八三条の規定は特定街区整備地区内の国公有地につき準用する」

第六七条 (公開空地等の確保)

第一項「都心地等の環境を快適に造成するために、政令の定める用途及び規模の建築物は、公衆が使用できるような、政令の定める基準により小規模な休息施設等の公開空地又は公開の広場を設置しなければならない」

第二項「前項の規定により公開空地又は公開広場を設置する場合には、第四七条、第四八条、第五〇条及び第五条の規定を政令の定めるところにより緩和して適用することができる」

（コメ） これは日本法五九条の二の総合設計に類した制度と思われる。公開空地は自治体により異なるが５％ないし一〇％と言う。都市設計地区で大型建築物の位置を指定するよう指導していると言う。

都市設計地区による商業地区で本条が活用されている。

第九章 補 則

第六八条（監督権）

第一項「建設大臣は市・道知事又は市町村長が行う命令または処分が、この法律、この法律の規定による命令あるいは処分又は条例に違反し、又は不当であると認めるときは、当該命令又は処分の取り消し、変更その他必要な措置を命ずることができる」

第二項「市、道知事は市町村長が行った命令あるいは処分がこの法律又はこの法律による命令又は処分又は条例に違反又は不当であると認めるときは当該命令又は処分の取り消し、変更その他必要な措置を命ずることができる」

第三項 都道府県知事または市町村長が第一項の規定による措置命令を受けた場合は、遅滞なくその是正の結果

を建設大臣に報告しなければならない。市町村長が第二項の必要措置命令を受けた場合にはその是正結果を市、道知事に遅滞なく報告しなければならない」

第六九条（違反建築物等に対する措置等）

第一項「市町村長は敷地又は建築物がこの法律又はこの法律の規定による命令又は処分違反した場合には、この法律の規定に基づく許可又は承認を取り消し、その建築物の建築主、工事施工者、現場管理人、所有者、管理者または占有者（以下「建築主等」という）に対して、その工事の中止を命じ、または相当の期間を定めてその建築物の撤去、改築、増築、修繕、用途変更、使用禁止、使用制限その他必要な措置を命じることができる」

第二項「市町村長は第一項の規定により許可又は承認が取消された建築物又は第一項の規定による是正命令を受けて履行しなかった建築物に対し、電気、電話、水道の供給者、都市ガス事業者または関係行政機関の長に電気、電話、水道又は都市ガス供給施設の設置又は供給の中止を要請し、又は当該建築物を使用して行う他の法令による営業その他の行為の許可をしないように要請することができる。ただし、市町村長が期間を定めて、その使用又は営業その他の行為を許可した住宅と大統領令が定める場合にはその限りではない」

第三項「第二項の要請を受けたものは特別の理由なき限りそれに応じなければならない」

第四項「市町村長が第一項の是正命令をする場合には省令が定める様式の標識を当該違反建築物又はその敷地内

に設置しなければならない」

第五項「何人も前項の標識の設置を拒否又は妨害、毀損をしてはならない」

第七〇条（既存建築物に対する安全点検、及び是正命令）

第一項「市町村長は既存の建築物が国家保安上又は第四章（第三〇条ないし第三七条）又は第四五条の規定に違反することによって公益上著しく有害と認められる場合には、市、道知事の承認を受けて当該建築物の撤去、改築、増築、修繕、用途変更、使用禁止、使用制限、その他必要な措置を命ずることができる」

第二項「市町村長は美観地区又は風致地区内の建築物で都市美観あるいは住居環境上著しく障害になると認められる場合には、建築委員会の意見を聴いて改築又は修繕するように命ずることができる」

第三項「市町村長は第一項により必要な措置を命じた場合には、政令の定めるところによって正当の補償をしなければならない」

第四項「市町村長が危害の虞ありと認めて指定した建築物の建築主等は、政令の定めるところにより建築士協会その他建設大臣が認める専門家を有する法人、又は団体による建築物の構造上の安全性についての調査を経てその

結果を市町村長に報告しなければならない」

第五項「市町村長は四項の調査結果に従い必要と認める場合には、当該建築物の改築、修繕、用途変更、使用禁止、使用制限その他必要な措置を命ずることができる」

第七一条（権限の委任）

第一項「建設大臣はこの法律による権限の一部を政令の定めるところにより市・道知事に委任することができる」

第二項「市、道知事はこの法律による権限の一部を政令の定めるところにより市町村長に委任することができる」

第三項「市町村長はこの法律による権限の一部を政令の定めるところにより区庁長（自治区でない区の区庁長を言う）・洞長又は邑の面長に委任することができる」

第七二条（擁壁等工作物への準用）

「敷地を造成するための擁壁、煙突、広告塔、高架水槽、地下退避壕その他これらに類似する工作物の築造に関

しては、政令の定むるところによりこの法律の一部を準用する」

第七三条（面積、高さ、及び階数の算定）

「建築物の敷地面積、延べ面積、床面積、高さ、軒の高さ、天井の高さ、床の高さ及び階数の算定方法は政令の定むるところによる」

第七四条（行政代執行法適用の特例）

「市町村長は第八条、第九条、第三一条及び第六九条一項による必要な措置をすることによる特に必要と認めるときは、行政代執行法第三条第一項及び第二項の規定による手続きによらずに代執行をすることができる」

第七五条（聴聞）

「市町村長は第六九条第一項によりこの法律による許可を取り消し、又は第七〇条による是正命令を発しようとする場合には、省令の定むるところによりあらかじめ当該建築物の建築主等にたいして意見を陳述する機会を与えなければならない。ただし、当該建築主が正当な理由なくしてこれに応じない場合又は住所不明などのために意見陳述の機会を与えることができない場合はその限りでない」

第九章 補則 二 建築紛争調停委員会

(コメ) 韓国では建築物の壁にひびが入ったり、人から覗かれるなどの、プライバシーの侵害や、許可の違法など、建築行為の四〇%から六〇%について苦情が持ち込まれ、これらは多く民事的に争われているので仲裁制度として九六年の一月から紛争調停委員会制度が発足した。日本でも多くの自治体では建築紛争予防調整条例を制定してこれに対処しているが、民事的要素が強いため建築基準法ではこれを定めず別個独立の条例として定めている。しかし、建築紛争は建築基準法上の問題と無関係でおれないので東京都では建築紛争予防調整係は建築指導部内におかれており、民事関係と建築行政関係の密接さを示している。ここにも建築行政と私法の一体的処理の必要性が認識されるが、韓国では法律で規定しているのが一つの特色である。我が国の建築予防・調整条例の詳細については拙著「建築予防・調整条例」(建築基準法論Ⅲ 七〇頁以下所収) 参照。

日本は「予防」が入っていて、建築計画をあらかじめ知らせ、説明会などを通じて理解を求め、誤解などに基づく紛争を生ぜしめないよう、あらかじめ調整を得るための予防措置を定めるのが一般である。にもかかわらず紛争が生じたときには、仲裁・調停の手段をとることとしている。

第七六条の二(建築紛争調停委員会の権限、構成、資格要件、任命)

第一項「建築物の建築等に関し次の各紛争の調停(建設業法第三二条の規定による建設業に関する紛争の調停を除く)をするために市、道および市町村にそれぞれ建築紛争調停委員会(以下「調停委員会」と言う)をおく。

- 一、建築関係者と当該建築物の建築等により被害を被る隣りの住民(以下「近隣住民」と言う)の間の紛争
- 二、関係専門技術者と近隣住民間の紛争

三、建築関係者と関係専門技術者間の紛争

四、建築関係者間相互の紛争

五、近隣住民相互間の紛争

六、関係専門技術者相互間の紛争

七、その他政令で定むる事項」

第二項「調停委員会は委員長と副委員長各一人を含む一五人以内の委員で構成する」

第三項「調停委員会の委員は当該地方自治体の所属する公務員の中から当該自治体の長が指名する者と、次の各号の一に該当する者の中から当該自治体の長が委嘱する者により構成される。

一、教育法による建築工學または法律學の助教授以上の職にある者

二、判事、検事、弁護士の資格を有する者

三、建築士法により建築士事務所の登録をした建築士

四、建設工事又は建設業に対する學識と經驗が豊かな者（學識經驗者）

第四項「調停委員会の委員長および副委員長は調停委員会が委員の中から選出する」

第五項「公務員でない委員の任期は三年とする。ただし再任を妨げない」

第六項「補欠委員の任期は前任者の残任期間とする」

第七項「調停委員会の会議、運営その他必要な事項は当該地方自治体の条例の定めるところによる」

第七六条の三（紛争の調停）

第一項「建築物の建築等に関する紛争の調停を求める者は市町村の調停委員会に紛争の調停を申請することができる」

第二項「第一項の規定による紛争の調停の申請を受けた市町村の調停委員会は申請があつた日から六〇日以内にそれを審査して調停案を作成しなければならない。ただし、やむを得ない事情がある場合には調停委員会の議決によりその期間を延長することができる」

第三項「前項の規定による市町村の調停委員会の調停に不服がある者は調停案が示された日から一五日以内に市、道の調停委員会に調停の申請をすることができる」

第四項「第三項の調停申請を受け取つた市、道の調停委員会はその申請の内容を当該市町村の調停委員会及び申請

人以外の紛争の当事者に通知し、調停の申請を受け取った日から三〇日以内にそれを審査して調停案を作成しなければならぬ。但し、やむを得ない事情がある場合には調停委員会の議決によってその期間を延長することができる」

第五項「調停委員会は第二項但し書きおよび第四項但し書きにより期間を延長した場合には期間の延長の理由とその他期間の延長に関する事項を申請人に通知しなければならない」

第七六条の四（調査及び意見聴取）

第一項「調停委員会は必要と認めるときは調停委員会の委員又は関係行政機関の職員に関係書類の縦覧、または関係の現場に立ち入り、調査させることができる」

第二項「調停委員会は必要と認める場合当事者又は参考人に調停委員会に出頭を求めて意見を聴取する事ができる」

第七六条の五（調停の効力）

第一項「調停委員会は第七六条の三により調停案を作成したときは当該調停案を遅滞なく各当事者に提示しなけ

ればならない」

第二項「前項の調停案の提示を受けた当事者はその提示があった日から一五日以内にそれを受諾するか否かを調停委員会に通知しなければならない」

第三項「当事者が調停案を受諾したときには調停委員会は直ちに調停書を作成し、委員長及び各当事者はそれに記名捺印をしなければならない」

第四項「前項の調停書の内容は裁判上の和解と同等の効力を有する」

韓国七六条の六(調停の拒否及び中止)

第一項「調停委員会は紛争の性質から調停委員会で調停に適しないと認めた場合、又は建築妨害の目的により申請されたと認めるときは、当該調停を拒否することができる。その場合調停拒否の理由等を申請人に通知しなければならない」

第二項「調停委員会は申請された事件の処理の手續きの進行中に一当事者が訴えを提起した場合には当該調停の処理を中止し、そのことを当事者に通知しなければならない」

第三項「調停委員会、市、道知事または市町村長は危害防止のため緊急の必要がある場合又はその他特別な事由なき限り、紛争の調停申請がなされたとの事実だけの理由から当該工事を中止するようにしてはならない」

第七六条の七（費用負担）

第一項「紛争調停のための鑑定、診断、試験等に要する費用は当事者間の合意により定める割合に従って当事者がそれを負担しなければならない。ただし、当事者間で合意が得られない場合には調停委員会がその負担の割合を決定する」

第二項「調停委員会が必要と認めるときは政令の定めるところに従い、当事者に前項の費用を供託させることができる」

第三項「第一項が定める費用の範囲に関しては当該自治体の条例の定めるところによる」

第七六条の八（調停手続き）

「第七六条の二ないし第七六条の七に定めるもののほか、紛争調停方法、調停手続きその他調停業務の処理に關して必要な事項は政令の定めるところによる」

第七七条 罰則適用において公務員と見なされる者

「第二三条により現場調査、検査、及び確認業務を代行する者及び第二八条の規定による建築指導員が公務員でない者は刑法一二九条ならびに一三二条の適用についてはこれらを公務員とみなす」

(コメ) 日本法については、東京都中高層建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(昭和五三年七月一日)

拙稿 「建築紛争予防・調整条例」建築基準法論Ⅲ所収。(初出荒・南編「自治体行政の現状の課題」平成五年)を参照。

その内容の概要は以下の如し。一 条例化の動き、二 条例化の可能性と調整事務の性質、三 条例の実態。

別表一 紛争予防条例に関する条例・要綱制定状況、二 紛争予防調整条例比較対照表(東京都、練馬区、相模原市、市川市)、三 紛争調整委員会等概要、四 要綱等における住民同意条項の概要、

資料 紛争解決のための条例・要綱内容の要約(札幌市、仙台市、新潟市、豊中市、八尾市、西宮市、堺市、尼崎市、京都市、神戸市、広島市、熊本市)。

日韓法いずれも建築紛争の調停を目指すものである点では共通しているが、大きな相違点は韓国法は建築法と言う法律そのものの中に紛争調停の規定を含めていることである。日本法でも利害紛争の司法以外の解決が模索、重要視されて来ているが、建築については法律でなく、自治体の条例による方法が採られている。また、韓国におい

ては調停に限定されているのに対して日本の場合は条例によってではあるが「紛争予防」をも含めていることが異なる。これは建築紛争は民事的紛争が原因となつてゐる場合が多く、伝統的な行政の民事不介入の原則があることから法律に規定することが難しいこと、また、法律による行政の原理から同種同質の事件相互間で片方は同意で解決し他方は不同意のため解決しない事になると、合意解決は行政法規の画一的平等的解決を乱すことになること等の理由が挙げられよう。しかし、社会現象としては一つである建築にかかわる紛争で、できれば合意により紛争が決着できる事が望まれること、裁判所の負担軽減にもつながること等を考慮すると我が国でも建築法規に紛争予防調整手法を取り入れることは十分考慮されてよいのではないかと思われる。

韓国建築法での建築紛争調停規定の概要は以下のとおりである。① 紛争の「調停」であること、② 紛争の種類は法定されていること、③ 市、道、市町村区にそれぞれ紛争調停委員会という合議体で運営されること、④ 調停委員又は関係公務員に一定の調査等の権限が与えられていること、⑤ 申請後委員会は原則として六〇日以内に調停案を作成すべきこと⑥ 市、郡、区の委員会の調停案に不服の者は市、道の委員会に調停申請できること、⑦ 当事者によって受諾されてた調停案は裁判上の和解と同一の効力をもつこと、⑧ 調停事件につき訴訟が提起された場合には調停手続きを停止することである。

なお、先にふれた通り韓国においては建築争訟のなかでの不服申立ては我が国の行政不服審査法に該当する一般法としての行政審判法による。したがって審査機関も第三者機関でなく、審理方式も同法二六条二項により書面審理であるが、不十分なときは口述審理を行うという。

第一〇章 罰則等

第七七条の二

第一項「第一九条（建築物の設計）、第一九条の二第二項（建築施工）及び第二二条第二項（建築物の工事監理）の規定に違反して設計、施工又は工事監理することにより、工事の瑕疵により、着工後建設業法第二一条の二の規定による瑕疵担保責任期間中に政令の定める構造の主要部分に重大な損壊を生ぜしめ、公衆に危険を生ぜしめた者は一〇年以下の懲役に処する」

第二項「前項の罪を犯して人を死傷に至らしめた者は無期又は三年以上の懲役に処する」

（コメ） 日本の罰則規定は該当条文のみを構成要件として規定し、工事が不実と言うような文言はいれておらず、また建設業法違反のような他の法律で定めている瑕疵担保責任期間要件を関連づけて構成要件とすることはしていない。韓国建築法には随所に民事規定が散見されているが民事的法律関係と一体的に建築規制を捉える理念であり、行政の民事不介入の理念を貫いて来ている我が国の建築規制法においても根本的に再検討すべき問題を提起しているのである。

日本法の建築基準法の罰則の中で最も重いものでも自由刑としては九八条の一年以下の懲役である。刑事一般法

である刑法における業務上過失致死罪（刑法二二一条）の場合では五年以下の懲役又は禁固もしくは五〇円以下の罰金とされており、重大な過失により人を死傷させた者も同様とされている。韓国法では無期懲役又は三年以上の懲役となっておりかなり刑が重い事と、日本法は建築法規違反行為だけを罰則規定の構成要件として定め、これに基づき生じた死傷にたいする制裁は刑法に委ねている（再検討行政法規で死傷に対する刑罰を規定しているものは絶無か）。この意味では韓国法は建築行為に関することは民事だけでなく、刑事関係も統一的に処理するようにしていると言える。

第七七条の三

第一項「業務上過失により第七七条の二第一項の罪を犯した者は五年以下の懲役または禁固、又は五千万ウォン以下の罰金に処する」

第二項「業務上過失により第七七条の二第二項の罪を犯したものは一〇年以下の懲役あるいは禁固又は一億円ウォン以下の罰金に処する」

（コメ） 前条との関係から人を死傷させるに至らない業務上の行政法規違反の場合で、過失をも罰することとしている。

日本の場合「業務上」を構成要件としているものではなく、また「過失」犯を罰する規定もおかれていない。

第七八条

第一項「都市計画区域内で第八条第一項（建築許可）、第三十七条（建築線による建築制限）、第四十七条（建ぺい率）、第四八条（容積率）、第五〇条（敷地内の空地）又は第五一条（建築物の高さ）の規定に違反して建築物を建築又は大修繕をした建築主及び工事施工者（建築主及び工事施工者が法人である場合にはその代表者を言う。以下同じ）は三年以下の懲役又は五千万ウォン以下の罰金に処する」

第二項「前項の場合、懲役刑と罰金刑は併科することができる」

（コメ） 我が国の場合は建築確認は原則的に都市計画区域内で要求されるが、例外的に都市計画区域外でも必要とされるから、罰則も都市計画区域内に限定されない。韓国法も七九条で都市計画区域外の違反建築に対しての罰則を定めているが、刑罰は軽く規定されている。我が国ではこのような配慮規定は置かれていない。

第七九条

「次の各号に該当するものは二年以下の懲役または一千万ウォン以下の罰金に処する。

一、都市計画区域外で第八条第一項、第三十七条、四七条、第四八条、第五〇条又は五一条の規定に違反して建築

物を建築し、又は大修繕をした建築主又は工事施工者

二、第一〇条（許可、申告事項の変更）、一六条第三項（着工申告なしの着工）、第一八条第三項（使用承認なき使用）又は第二一条第六項（建築主・施工者の監理者に対する違法行為の強要禁止）の規定に違反した建築主及び工事施工者

三、第一五条第一項（着工の申告）又は第七二条（擁壁などへの準用）の規定による許可を受けないで仮設建築物又は工作物を建築した建築主及び工事施工者

三の二、削除

三の三、第二一条第一項（工事監理者の指定）の規定に違反して工事監理者の指定なしに工事をし、又は正当な事由なしに監理の中間報告書を提出しなかった者

三の四、第二一条第二項（工事監理者の義務）の規定に違反して工事監理者からは正又は再施工の要請があったにもかかわらず従わず、又は工事中止の要請があったにもかかわらず工事を継続した工事施工者

三の五、第二一条第五項（監理者の記録、中間報告書、完了報告書の作成義務）の規定に違反して正当の事由なしに監理の中間報告書又は監理の完了報告書の提出をせず又は虚偽の報告書を提出した者

四、第二六条（建築物の維持管理義務）又は第三五条（道路の廃止又は変更）の規定に違反した者

五、第三〇条第四項（敷地造成上の安全措置）の規定に違反した建築主及び工事施工者

六、第三八条（構造体力）の規定に違反した設計者、工事監理者、工事施工者及び第五九条の二（関係専門技術者）の規定による関係の専門技術者

七、第五五条（建築設備基準）の規定に違反した設計者、工事監理者、工事施工者及び第五九条の二（技術基

準)の規定による関係の専門技術者」

第八〇条

「次の各号に該当する者は二〇〇万ウオン以下の罰金に処するものとする。

一、第九条(建築の申告)、第十五条第二項、第一六条第一項または第一八条第一項の規定による申告又は申請をせず、又は虚偽の申告又は申請をした者

一の二、第十九条の二第二項(現場管理人の指定とその着工申告書への記載義務)の規定に違反して現場の管理人を指定せず又は着工申告書にそれを虚偽に記載した者

一の三、第十九条の二第三項(不適合な設計図書にたいする工事施工者の変更要請と設計者の応答義務)の規定に違反して設計変更の要請を受け正当の事由なくこれに応じなかった設計者

一の四、第十九条の二第四項の規定に違反して工事監理者から詳細施工図面の作成の要請を受けてそれを作成せず施工図面に従い工事しなかった者

一の五、第二一条第三項の規定に違反して報告しなかった工事監理者

二、第二三条第二項による報告をせず又は虚偽の報告をした者

三、第二四条又は第五六条の規定に違反した工事施工者

四、第三一条、第三二条又は第三四条の規定に違反した建築主及び工事施工者

五、第七〇条第一項及び第五項の規定による命令に違反した者又は同条第四項の規定に違反した者」

（コメ） 日本では行政刑罰を課すことにしており過料の規定はない。また政令・省令への罰則委任の規定もない（日本憲法六三条六号）。ただし二〇〇〇円以下の限度内で条例への罰金の規定を設けることを委任（地方自治法一四条五項）している。条例による過料規定を設けることは特別規定があるほか一般的にはなし得ないと解されている（筆者は疑義をもつ）。

第八一条（両罰規定）

第一項「法人の代表者、法人又は個人の代理人、使用人その他従業員がその法人または個人の業務に関して第七七条の二の違反行為をしたときには行為者を罰する以外に当該法人又は個人を一〇億ウォン以下の罰金に処する」

第二項「法人の代表者、法人又は個人の代理人、使用人その他従業員がその法人又は個人の業務に関して第七七条の三及び第七八条ないし第八〇条の違反行為をしたときには行為者を罰する以外に当該法人または個人に対してそれぞれ該当する罰金を科する」

（コメ） 日本法一〇一条も同旨であるが但し書きがあり、「法人又は人の代理人、使用人その他の従業員の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。」との規定を付加している。

第八二条 (過料)

第一項「次の各号に該当する者にたいしては三〇万ウオン以下の過料に処する。

一、第二〇条第一項の規定に違反した工事施工者

二、第二〇条第二項の規定に違反した者

三及び四、削除

五、第二七条第一項の規定による申告をしない者

六、第六九条第五項の規定に違反した者

七、第七六条第一項の規定による資料の提出又は報告をせず又は虚偽の資料の提出又は虚偽の報告をした者」

第二項「二項の過料は政令の定めるところにより建設大臣、都道府県知事又は市町村長（以下「賦課権者」という）が賦課、徴収する」

(コメ) 過怠金とは日本の過料に該当するものと思えるが、韓国の過怠金制度の研究が必要である。

第三項「前項の過料処分に不服ある者はその処分の告知を受けた日から三〇日以内に当該賦課権者に異議を提起することができる」

第四項「第二項の規定による過料処分を受けたものが、前項の規定による異議を申し立てた場合は、当該賦課権者は遅滞無く管轄の裁判所に其の事実を報告しなければならない。報告を受けた管轄裁判所は（非訟事件取扱法）による過料の裁判を行うものとする」

第五項「第三項の期間内に異議を提起せず過料を納付しなかった場合には国税又は地方税滞納処分の例により徴収する」

（コメ） 日本法の自治法上の過料に該当するものと思われるが、我が国の建築基準法には過料の規定はおかれていない。罰金の最低が八〇条で二〇〇万ウオンであるから、日本の過料に当たるものと解される。秩序罰と解されよう。異議申し立てを認め、其の場合には第四項によると非訟事件として処理されることとなっている。

第八三条（履行強制金）

第一項「市町村長は第六九条一項により是正命令を受けた後は是正期間内に当該是正命令を履行しなかった建築主等に対しては当該是正命令の履行に必要な相当の履行期限を定めて、その期限までは是正命令を履行しないときには次の各号の履行強制金を賦課する。

一、建築物がこの法律による建ぺい率又は容積率を超過して建築された場合又は無許可又は無申告で建築を行っ

た場合には地方税により当該建築物に適用される一㎡当たり課税時価標準額の一〇〇分の五〇に相当する金額に違反面積を乗じた金額

二、建築物が一号以外の違反建築物に該当する場合は地方税法により当該建築物に適用される課税時価標準額に相当する金額の一〇〇分の一〇の範囲内でその違反内容により政令の定める金額」

第二項「市町村長は前項の履行強制金を賦課する前にあらかじめ前項の履行強制金を賦課徴収する旨を文書で通知しなければならない」

第三項「市町村長は第一項の規定による履行強制金を賦課は、履行強制金の金額、賦課事由及び納付期限並びに納付機関、異議申立方法及び異議申立機関等を明示した文書により行なはなければならない」

第四項「市町村長は最初のは正命令の日を基準に、一年に二回以内の範囲で当該正命令が履行されるまでに反復して一項の規定による履行強制金を賦課・徴収することができる」

第五項「市町村長は第六九条一項の規定により是正命令を受けたものが是正命令を履行した場合には新しい履行強制金の賦課を直ちに中止しなければならない。ただし、既に賦課された履行強制金は徴収しなければならない」

第六項「第八二条第三項ないし第五項の規定は履行強制金の徴収及び異議手続きに関して準用する」

（コメ） 是正されるまで年一回、面積増加の場合は課税時価標準額の五〇％を課す。厳しいのではないかとの批判もある。

日本法ではその採用については消極的である執行罰に該当しよう。

Comparative introductory studing of Building Law, Japan and Korea

Hide Ara

This thesis is a brief comparative studing of Japanese and Korean Building Law.

We are too accustomed with studing western legal system as comparative measure. But, even in the academic field of law, necessities of Asian comparative studying is well recognized and it is getting citizen-ship in the learned circles of law. As an example we can show the establishment of Institute of Asian pubic law studing.

In this viewpoint I pick up the theme of comparison of Building law between Japan and Korea. But as I cannot fully cpmpare both countries building law because of lacking of wholly accurate korean legal knowledges. Therefor I focussed to introduce korean building law briefly and point out correspondent japanese law.

This monograph is supported by International Exchange Center of Dokkyo Universities. I thanks deeply for this help.