

# 건축상담

설 또는 자연조건이 없는 경우, 지하층설치 없이 건축허가를 행할 수 있는지의 여부.

다. 1970. 1. 1 이전에 지하층의 설치 없이 건축된 건축물을 증축하여 건축물의 지상층 총 연면적이 200평방미터를 초과하는 경우, 지하층 설치는

(1) 기존건축물을 제외한 증축되는 지상층 면적에 상응한 면적인지?

(2) 기존건축물과 증축되는 지상층의 면적을 합산한 면적에 상응하는 면적인지?

또는 지하층 설치가 기존건물로 인하여 불가능한 경우에는 지하층 설치없이 허가할 수 있는지의 여부

라. 병원, 무도장, 육장, 공동주택, 기숙사 등의 특수건축물에도 건축물의 수용인원에 상응하는 지하층을 설치하여야 하는지의 여부 및 백화점, 시장의 수용인원 산정방법

마. 연면적 200평방미터 미만의 단층건축 허가를 득하여 건축물을 건축, 준공 승인을 득하고 후에 연면적 200평방미터를 초과하는 5층 건축물로 증축하는 경우 지하층의 신규 설치 곤란성을 감안하여 지하층 없이 건축허가할 수 있는지의 여부

바. 건축법 제 2조제 3호의 특수건축물에 속하는 백화점, 시장과 점포의 구분 한계 기준

## 건축허가업무처리에 관한 질의

### 2. 회답 및 이유

(대 : 부산시장 법무 810-2971(71. 3. 3))

#### 1. 질의 요지

가. 건축허가시에는 건설업법 제 4조 제 2호의 규정(특수건축물로서 연면적이 825평방미터)에 해당되지 아니하여 건설업자를 시공자로 선정하지 아니하였으나 시공도중 건축주의 사정으로 설계 변경을 하여 특수건축물의 연면적이 825 평방미터를 초과하게 되는 경우, 건설업자를 시공자로 선정하여야 하는지의 여부

나. 건축물에 지하층을 설치하고자 하는 부분이 강한 암반의 노출 및 심한 침수로 지하층 설치가 불가능하고 인근에 당해 지하층에 갈음할 시

가. “가”항에 대하여

건설업법 제 4조의 입법취지는 건설업자가 아닌 자가 건설공사를 직영하므로써 야기될 수 있는 공중에 대한 위해를 예방하고 건설공사의 적절한 시공을 확보하는데 그 목적이 있는 것이므로 시공도중 건축주의 사정으로 설계변경을 하여 특수건축물의 연면적이 825평방미터를 초과하게 되면 건설업자를 시공자로 선정하여야 하는 것임.

나. “나”항에 대하여

건축법 제22조의 3(지하층의 설치)의 규정은 강행규정으로서 예외규정이 없으므로 비록 귀문과 같은 경우라도 지하층설치 없이 건축허가를 할 수는 없는 것임.

다. 질의 “다”항에 대하여

건축물의 연면적은 기존건축물의 연면적과 증축된 건축물의 연면적을 합산하여 계산하게 되므로 지하층은 기존건축물의 연면적과 증축되는 지상층의 연면적을 합한 연면적에 상응하여 설치하여야 하는 것이고 기존건축물로 인하여 지하층설치가 불가능하다면 증축허가를 할 수 없을 것임.

라. 질의 “라”항에 대하여

병원, 무도장, 육장, 공동주택, 기숙사 등은 건축법시행령 제106조제1항 제2호의 규정이 정하는 대중의 용에 공하는 특수건축물이므로 수용인원에 상응하는 지하층을 설치하여야 하며 백화점, 시장의 수용인원 산정은 소방법시행규칙 별표 1에 준하여야 할 것임.

마. 질의 “마”항에 대하여는 본 질의 회답 제3항을 참조할 것

바. 건축법에 명문의 규정은 없으나 백화점은 1인 또는 수인이 동일 또는 수개의 건물에 다수의 점포를 집합하여 물품판매업을 경영하는 것을 말하는 것으로 백화점과 시장, 점포의 구별은 이상의 제반여건을 감안하여 판단하여야 할 것임.

“참고”

일본의 백화점법에는 물품판매를 업으로 하는 점포로서 그 바닥면적의 합계가 1,500 평방미터(도시의 특수구 이상의 구역안에 있어서는 3,000 평방미터) 이상인 것을 백화점이라고 정의하고 있음.

건축법해석에 관한 질의

(대 : 경기도 수원시 교동 90-3 개풍건축설계사무소  
박 용의 법무 810-5438(71. 4. 12))

1. 질의

가. 건축법 제39조의 2(대지면적의 최소 한도)에 의하면 시장, 군수는 토지의 상황에 따라 필요하다고 인정할 때에는 건축법시행령 제119조에

정하는 기준의 범위 안에서 구역을 지정하여 건축물의 대지면적의 최소한도를 정할 수 있으며, 대지면적의 최소한도를 정할 때에는 동법제45조제1항제4호의 규정에 의하여 도지사의 승인을 받아야 하며 대지면적의 최소한도를 정한 때에는 이를 공고한 후에 시행하여야 하며, 동법에 의한 대지면적의 최소한도를 전기한 바와 같은 절차를 거쳐서 정한 후라도 시행할 수 있도록 되어 있으며 대지면적의 최소한도를 정한 때에는 동법시행령 제119조의 규정에 의거 1호의 주거지역, 상업지역, 혼합지역 안에 있어서는 90평방미터 이상이라야 하며 2호의 공업지역 또는 녹지지역 안에 있어서는 330평방미터 이상, 3호의 풍치지구, 업무지구, 방화지구, 미관지구, 고도지구, 재개발지구 안에 있어서는 330평방미터 이상, 4호의 전 각호에 계기한 지역 또는 지구 외의 기타지역 또는 지구나 지역 또는 지구의 지정이 없는 구역내에서는 90평방미터 이상으로 하여야 하나 건축법 제45조제1항제4호에 의한 도지사의 승인을 거쳐 법 제39조의 2의 제2항의 규정에 따라 시행공고가 있기 전에는 건축법시행령 제119조에서 규정하는 범위 이내의 협소한 대지에서도 건축물을 건축할 수 있다고 생각되는 바 귀견 여하?

나. 녹지지역에서의 건폐율

2. 회답 및 이유

가. 질의 “가”항에 대하여

시장, 군수가 건축물의 대지면적의 최소한도를 정하기 위하여는 지역을 지정하여 도지사의 승인(서울 특별시장, 부산시장은 제외)을 얻어 공고하도록 되어 있으므로 이와같은 절차를 거쳐 건축물의 대지면적의 최소한도를 지정 공고하지 아니한 경우에는 건축법 시행령 제119조 각호의 면적 이하의 대지에도 건축물을 건축할 수 있는 것임

나. 질의 “나”항에 대하여

녹지지역에서의 건폐율은 대지면적의 10분 2 미만임(건축법제 32조제 5항의 규정에 의한 “별표 3” 참조)

(건설부 법무관실 제공)