

건축상담

(대 : 서울특별시, 법무 810-4697(72. 3. 28))

1. 질의

가. 건축법시행령 제89조의 방화구획에 대하여

(1) 주요구조부가 내화구조의 아파트로서 계단식 또는 편복도의 경우, 세대구분을 위한 부록조 칸막이는 방화구획으로 사료되는 바, 별도 방화구획이 필요한 것인지의 여부.

(2) 주요구조부가 내화구조의 아파트로서 중복도형의 경우 연면적 1,500평방미터 이내 마다의 복도에 갑종방화문으로 구획할 경우, 구획 되는 층은 용도상 곤란한 바 동령 제88조 제1항 단서에 의거 예외로 할 수 있는지의 여부.

나. 동법시행령 제99조의 피난계단에 관하여

주요구조부가 내화구조의 5층 아파트로서 기준층에 있어서의 바닥면적의 합계가 400평방미터 미만인 경우, 동법시행령 제98조의 단서규정에 의거 직통계단 1개로 하고 동령 제99조에 의거 직통계단을 피난계단 또는 특별피난계단으로 하면 가할 것으로 사료되는바 별도 옥외 계단이 필요한지 여부.

2. 회 답

가. 질의 “가”항의 (1)에 대하여

귀 문의 부록조 칸막이는 방화구획으로 볼 수 없는 것임.

나. 질의 “가”항의 (2)에 대하여

귀문의 복도는 건축법시행령 제88조 1항 단서의 용도상 부득이한 경우로 볼 수 없는 것임.

다. 질의 “나”항에 대하여

귀문의 경우는 별도 옥외계단은 불필요한 것임.

미관지구내에 문화재보호구역으로 설정된 지역에서의 건축허가처리에 관한 질의

(대 : 대한건축사협회 회장
법무 810-5182(72. 4.4))

1. 질의 요지

1종미관지구내의 대지(개인소유)에 문화재보호구역이 설정되어 있는 지구내에서 건축을 하고자 할 경우,

가. 도시계획법에만 준하여 건축할 수 있는지 여부.

건축사무에 대한 질의

(대 : 경기도지사, 법무 810-111(72. 1. 6))

1. 질의 요지

가. 건축사법 제5조의 규정에 해당되지 아니하는 건축물과 건축사법 제4조제1항 제2호의 규정에 해당하는 구조의 건축물로서 건축사법 제5조제2호의 연면적에 미달하는 건축물의 설계도서는 건축사협회의 등록을 필하지 않고도 사용할 수 있다고 사료되는데 귀견 여하.

나. 사전공사후 건축허가를 득하고 착공신고서 수리와 동시에 준공신고서를 제출한 경우, 준공기간 도래전이라도 준공검사를 할 수 있는지의 여부.

2. 회답 및 이유

가. 질의 “가”항에 대하여

건축사법 제22조의 규정은 건축사 협회회원의 설계도서등록 의무를 규정한 것이므로 설계도서의 내용(건축사가 설계하여야 할 건물이든 아니든)여하를 불문하고 동 협회회원이 그 설계도서를 행사하기 위하여는 건축사협회에 등록하여야 하는 것임.

나. 질의 “나”항에 대하여

준공기간은 건축물의 준공예정일을 말하는 것이므로 건축물이 완공되었다면 준공기간 도래전이라도 준공검사를 행할 수 있는 것임(건축허가 전에 착공된 것에 대한 건축법 위반문제는 별론의 문제인 것임)

방화구획 및 피난계단에 관한 질의

나. 문화재보호법에만 준하여 건축할 수 있는지의 여부.

다. 전 “가”, “나”항 다 같이 규제를 받는지의 여부.

라. 전 “나”항에 해당된다면 규제되는 법 제 몇조에 해당하는지?

2. 회답

귀문의 경우에는 도시계획법 및 문화재 보호법의 관계규정에 의한 규제를 동시에 받는 것임.

건축허가에 대한 질의

(대: 경북 대구시 중구 삼덕동 3가 108-3

이승호, 법무 810-7276(72. 5. 6))

1. 질의 요지

건축법 제48조 및 건설부 훈령 제 192호 건축행정사무처리규정 제 8 조의 용도변경은 기존건물 또는 완공된 건물에 대한 용도변경의 경우에 적용되는 것이고 신축중에 있는 건축물에 대하여는 그 내부구조부나 일부의 용도(설계 도서상의 용도)가 시공과정에서 변경을 할 경우는 동령 제 8 조 규정에 구애없이 동령 제 7 조의 설계변경에 관한 허가사항으로 보며 가령 신축중인 건축물이 동령 제 8 조 규정의 적용(준공검사를 필한 건축물에 한하여 운운)을 받는다고 한다면 설계도서의 변경만으로 족할 것을 준공과 동시에 파괴나 철거를 전제로 단지 용도변경 허가를 받기 위한 형식적인 절차를 위해서 불필요한 구조나 설치를 완공시켜야 하는 결과가 되는바 이로 인한 불필요한 자금, 자재 그리고 노력을 투입한다는 것은 건축주나 국가는 그 막대한 손실을 자초하는 모순성을 감안할 때 신축중인 건축물은 동령 제 7 조의 규정에 의거한 허가 사항으로 고려됨. 고로

(1) 당초 아파트 용도로 허가되어 시공중인 3층 건축물로서 그 내용용 1층부에 해당하는 내부구조에 있어서 그 용도나 구조(설계 도서상의 용도)가 시공과정에서 점로나 사무실, 이용소 등으로 변경을 요할 경우, 동령 제 8 조 규정에 구애없이 동령 제 7 조의 설계도서의 변경허가로서 변경할 수 있는 것으로 보는데 귀견 여하.

(2) 불연이면 동건에 대하여 당초의 건축허가사항을 철회하고 건축법 제 5 조의 규정에 의거 신규로 허가신청을 하였을 때 관계법규에 위배

됨이 없으면 허가하여야 할 것으로 사료되는 바 귀견여하.

2. 회답

귀문의 시공중인 건축물의 용도변경은 건축허가사항의 변경에 해당하는 것임.

건축허가사무처리에 관한 질의

(대: 대구시장, 법무 810-8322(72. 5. 20))

1. 질의 요지

당초 “아파트” 용도로 허가된 건축물의 1층부분을 준공전에 점포로 변경하는 허가신청이 있어 당시에서는 이를 “용도변경”으로 간주, 건설부 훈령 제192호 건축행정사무처리규정에 의거 불허조치 하였던 바, 이전에 대하여 “시공중인 건축물의 용도변경은 건축허가 사항의 변경에 해당하는 것”이라는 건설부장관과의 질의 조복문이 있는 바, 이 건축물을 건축행정사무처리규정 제 8 조의 규정에 의한 “용도변경”으로 처리할 것인가? 또는 동 규정 제 7 조의 규정에 의한 설계도서의 변경으로 처리할 것인가? 아니면 건축관계 법규의 어느 조문에 의하여 처리할 것인지.

2. 회답 및 이유

가. 건축법 제48조는 기존 건축물 또는 준공검사를 필한 건축물의 용도변경에 대하여만 적용되는 것이며 (건축허가사무처리규정, 건설부 훈령 제192호(1971. 10. 14) 제8조 참조)

나. 건축허가를 받아 시공도중이거나 준공 검사를 받기 이전에 당초 허가된 건축물의 용도를 변경 시공하고자 할 경우에는 동 훈령 제 7 조의 규정에 의한 설계도서의 변경이나 건축법 제48조의 규정에 의한 용도변경으로 처리할 것이 아니고 당초 허가사항의 변경절차에 따라 처리 하여야 할 것임.

다. 허가신청서 및 허가통지서의 변경에 관한 법적근거는 건축법 제 5 조, 동법시행령 제7조 및 제8조임(이들 법령의 각 조문 말미에 “허가사항의 변경도 또한 같다”의 법문은 없으나 허가사항의 변경은 특별한 규정이 없는 한 허가절차와 동일하게 취급함이 각 조문의 해석상 당연한 것임.)

(건설부 법무관실 제공)