

質疑 · 応答

(건축관계 법령에 대한 각지부회원 및 일반인의
질의와 본협회의 답변 요지)

(질의 1) : ① 토지구획 정리사업 인가시 상업지역이며 공공용지(시장)로 인가고시된 지역에 지하 1층, 지상 2층의 시장용도로 건축을 하여 현재 시장법에 의거 지상층만 개설허가를 득하여 운영하고 있는바,

② 동 건축물은 도시계획법상 세부시설 결정이 되지 않았으며 현재 시행규칙 개정으로 인해 세부시설 결정사항이 아닌 상태에 있어서 신개발 지구에 건축된 관계로 유통인구가 적을뿐 아니라 지상층임대가 절반이상 남아 건축물 관리에 막대한 지장이 있으므로 지하층을 위락시설로 용도변경이 가능한지의 여부? (제주지부)

(답변 1) : 귀 질의의 경우 상업지역안에서 위락시설의 건축(또는 용도변경)은 가능하므로, 도시계획시설(시장)내에서 동시설 결정의 목적 및 이용에 지장이 없고 토지이용상 불가피하다고 당해시장·군수가 인정하는 경우에는 동 시장의 일부분을 위락시설로서 용도변경이 가능할 것입니다. (건설부)

(질의 2) : 소방법시행령 제13조의 규정중 “개구부가 없는 바닥 또는 벽으로 구획되어 있고”라 함은 건축법 시행령 제96조 제 2항제 2호 및 제 4항에서 규정하는 방화구획으로 사료되는바 내화구조의 벽으로 완전히 구획되어 각각 별개의 소방대상물로 간주할 수 있는지의 여부? (포항분소)

(답변 2) : 개구부가 없는 바닥 또는 벽으로 구획됨은 갑종방화문등 일체의 모든 개구부가 없는 완전 구획됨을 의미하는바, 건축법상 방화구획과는 그 뜻이 다릅니다. (내무부)

(질의 3) : ① 건축주가 건축법 제 7조 제 1항의 규정에 의한 건축공사의 착공신고서를 제출하지 않고 또한 건축사의 동의없이(동법 제 6조 제 2항의 규정에 의한 공사 감리자를 정하지 않을때) 건축주 임의로 착공하였을경우와,

② 건축주가 동법 제 7조 제 3항의 규정에 의한 준공검사를 필하지 않고(동 시행령 제 9조의 규정에 의한 가사용승인을 득하지 않을때) 건축주 임의로 사전 입주하는 경우에 대하여 건축사법 시행령 제 22조의 규정에 의한 건축사 행정처분에 따른 해당책임을 물을수 없다고 사료되는바 귀견여부? (기술부)

(답변 3) : ① 건축주가 일정규모 이상의 건축물을 건축 또는 대수선 하고자 할 때에는 건축법 제 6조 제 2항의 규정에 의거 해당 건축사를 공사 감리자로 정하여 공사를 하여야 하나, 동 공사감리자를 정하지 아니한 상태에서 건축주 임의로 착공했을 경우 동 건축물의 설계자에 대하여 건축사법 제 28조의 규정에 의

한 건축사 사무소의 등록이 취소 또는 폐쇄명령 규정 대상에 해당된다고 할 수 없으며,

② 또한 건축물이 준공되기전 사전에 무단입주를 방지함은 원칙적으로 감리자의 책임한계에 속하지 아니하는 사항이나 감리자는 공사감리를 함에 있어 위법사항을 발견하였을때에는 건축주나 시공자에게 시정토록 권고하고 이에 불응할 때에는 지체없이 시장, 군수에게 보고토록 한 건축법 제 6조 제 3항의 규정에 준하여 필요한 조치를 함이 감리자로서의 성실의무를 이행하는 것이라 할 것입니다. (건설부)

(질의 4) : 건축법 시행령 제 162조를 운용함에 있어서

① “토지구획 정리를 시행한 지구”에 대하여는 시장·군수의 별도지정이 필요치 않을것으로 사료되며 토지구획정리사업법 제정시행이전에 종전의규정에의하여 토지구획 정리가 되어있는 지구에 대하여는 시장·군수의 지정이 있어야 할 것으로 사료되며,

② “폭12M이상의 도로로 둘러싸인 가구로서 그 단면의 길이가 120M이하인 것에 한한다”라는 괄호안의 규정은 “토지구획 정리를 시행한 지구를 제외한다”기타 이에 준하는 구역으로 시장·군수가 지정하는 구역안의 가구에 대하여 적용되는 것으로 사료되는바 귀견 여부? (부산지부)

(답변 4) : 토지구획 정리 사업법 제 3조의 규정에 의거 토지구획 정리를 시행한 지구라 할지라도 도시계획법의 규정에 의한 행위제한구역등의 조건상 시장·군수가 지정하는 구역안의 가구에서만 가능하며, 따라서 폭12M이상의 도로로 둘러싸인 가구로서 그 단면의 길이가 120M이하인것에 한하여 해당됩니다.

(질의 5) : 건축사법 부칙에 의하면 종전 2급건축사는 3층이하인 건축물로서 연면적 1,500M² 이하인 건축물의 설계 또는 공사감리를 할 수 있다고 규정되어 있는바 동일대지내 수개동을 합계한 연면적인지 아니면 1동의 연면적인지의 여부? (강원지부회원)

(답변 5) : 종전 2급 건축사의 업무한계는 3층이하의 건축물로서 1동의 연면적의 합계가 1,500M² (동일 대지내에 수개동의 건축물을 건축할때 동당 연면적을 적용) 이하이면 설계 또는 공사감리를 행할수 있습니다.

(질의 6) : ① 외국인 용역업체의 국내지사가 건축사법에 의한 사무소의 개설허가를 득할 수 있는지의 여부?

② 건축허가 대상이 아닌 미군사 시설의 용역에 건축사법에 의한 건축사 사무소 등록의 필요 여부? (서울지부 회원)

(답변 6) : ① 건축사가 개업을 하고자 할때에는 건설부장관에게 등록을 하여야 하며 건축사가 되고자 하는 자는 건축사 자격시험에 합격하고 건설부장관의 면허를 받아야 한다고 규정되어 있어 외국인 설계용역업체로서는 국내의 자격을 소지하여야 하므로 사무소의 등록은 불가하며,

② 허가대상이 아니고 국내 건축법의 규정을 적용받지 않는 행위라도 국내 건축사의 설계 용역에 있어서는 사무소개설을 득하여야 하며 외국인 설계용역업체가 국내 건축법의 저촉을 받지 않는 미군사 시설내의 설계 용역을 행함에 있어서는 사무소 등록이 불필요 합니다.

- (질의7) : 건축법 제 6조 제 6항에서 건설업법 제 4조 제 2호의 규정을 적용토록 되어있는바 그 연면적이라 함은 동별단위 연면적으로서 일반건축물은 661M², 특수건축물은 495M²를 초과하는 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선의 경우로서 건설업 면허 소지자를 선정토록 되어있는바 기존면적을 초과한 증축의 경우와 시공중 설계변경으로 인하여 기존면적을 초과한 경우의 건설업자 선정 여부? (경남지부)
- (답변7) : 기존건축물을 증·개축 또는 대수선 하는 경우에는 증·개축 또는 대수선하는 부분의 연면적으로 적용하고, 신축중인 건축물을 설계변경하는 경우에는 당초 연면적과 증가하는 면적을 합산한 면적을 연면적으로 적용합니다.

- (질의8) : 건축법 제53조의 7 제 2항에서 규정하고 있는 “도시계획 시설의 설치로 인하여…”의 도시계획 시설의 설치하는 도시계획법상의 많은절차(도시계획의 입안, 결정, 고시, 공람, 공사의 시행, 준공검사 등) 중에서 구체적으로 어느시점 이후를 말하는 것인지에 대한 의견 여부? (경남지부)
- (답변8) : 건축법 제53조의 7 제 2항중 “도시계획시설의 설치”에 대하여는 동시행령 제180조 제 2·3·4항에서 규정되어 있는 “도시계획의 결정·변경”에 해당되

는 사항으로서 이는 도시계획법 시행령 제 8조의 규정에 의거 도시계획을 결정한 때에는 지체없이 이를 고시하도록 되어 있으므로 도시계획 시설의 설치에 대한 발효시기는 “고시”와 동시에 보는것이 타당합니다.

- (질의9) 건축사법 제23조의 규정에 의하여 합동사무소 운영을 하던 A, B 2개의 사무소에서 각 1인이 기한부 사무소 폐쇄명령을 받았는바, 동 행정처분을 받지않은 A, B 사무소의 나머지 2명이 신규로 합동사무소 등록을 할 수 있는지의 여부? (충북지부)
- (답변9) : 사무소 폐쇄처분에 대한 공동 또는 연대책임이 없는 건축사가 기존사무소의 폐업후 새로운 건축사사무소를 개설하여 등록할 수 있습니다. (건설부)

- (질의10) : 주택건축 허가시 합동으로 등록된 건축사가 많을경우 2인의 연대책임 날인만으로 업무가 가능한지 또는 합동으로 등록된 건축사 전원이 확인 날인 하여야 하는지의 여부? (경북지부)
- (답변10) : 합동으로 등록된 건축사사무소의 연대책임 날인에 대하여는 건축사법 제23조의 2 제 4항 및 동시행령 제26조 제 1항의 규정에 의거 합동으로 등록된 건축사 전원이 연명으로 확인 날인하여야 합니다.

新刊書籍紹介

建築士, 建築技師, 應試를 爲한 必携의 指針書!

〔主觀式・客觀式〕

建築計劃問題研究

黃在雄 共著
金聖培

圖書世進社 92-3422
서울시 성북구 보문동7가22-13

A5 494면 定價 4,800원

建築計劃問題의集大成

- ☆. 主觀式 183問題・客觀式 1217問題 收錄
- ☆. 試驗案內(應試資格・試驗科目・出題基準) 및 過年度 出題問題 收錄.
- ☆. 各 問題의 重要度 및 出題빈도, 出題水準에 따라 *표로 表記.
- ☆. 現行 國家技術資格 問題와 出題型式의 一致
- ☆. 客觀式・主觀式 問題의 比重을 均等히 하여 科目別로 計劃各論・計劃原論・建築意匠・建築史・建築設備 問題 總整理.