

건축행정 상담

- **㉠** ① 건축사 업무의 연대책임은 합동으로 건축사사무소를 등록한 자로 하여금 그 건축사 사무소 업무범위중 건축사법 시행령 제25조 제2항의 규정에 의한 일정규모 이상의 건축물에 대한 설계 또는 공사감리 업무의 경우, 그 업무에 관련된 건축관계 법령 기타 법령에 의한 의무이행에 한해서만 연대하여 책임을 지는 것으로 사료되며 ② 건축사 사무소를 등록한 자로 하여금 사법 시행령 제25조 제3항의 규정에 의한 동 시행규칙 제18조에서 규정한 건축물 범위에 대하여는 건축행정에 필요한 조사 및 검사업무등의 의무이행에 있어서 연대하여 책임을 가질 필요성이 없는 것으로 사료되는바(합동으로 등록한 상태의 경우) 이에 대한 귀부의 견해? (협회·기술부)

㉡ 건축사법 시행령 제26조에서 합동으로 건축사 사무소를 등록한자가 동 시행령 제25조 제2항의 규정에 의한 건축물에 대한 설계 또는 공사감리의 업무를 행한 경우에도 그 업무에 관련된 건축관계법령 기타 법령에 의한 의무이행에 있어서 연대하여 책임을 지도록 규정하고 있으므로 여기서 “그 업무”라 함은 건축사법 시행령 제25조 제2항의 규정에 의한 건축물에 대한 설계 또는 공사감리의 업무를 말하는 것입니다. (건설부·건축과)

- **㉢** 주차장의 “진입로의 폭”은 주차장법 시행규칙 제4조 제2항 제3호 나목의 “주차형식 및 출입구의 수에 따른 주차장내 차로의 폭에 관한 기준”과는 각각 구분되는 것으로서 주차장의 진입로 및 출입구는 자동차의 통행에 지장이 없는 폭(3.5미터 이상)이 확보되도록 설치함으로써 주차장법 시행규칙 제4조의 기준에 적합한 것으로 사료되는바 귀견은?(부산직할시 지부)

㉣ ① 노외 주차장 설치에 대하여는 주차장법 시행규칙 제3조의 규정에 의한 노외 주차장 설치계획 기준에 따라야 할 것이며 노외 주차장의 구조 및 설비기준은 동규칙 제4조의 규정에 따라야 할 것임.

② 질의의 노외 주차장내 차로는 자동차의 안전하고 원활한 통행을 확보하기 위해서 주차형식 및 출입구의 수에 따라 동규칙 제4조 제2항 제3호 나목과 같이 그 최소폭이 규정되는 것이며 진입로는 노외 주차장의 출구 또는 입구(노외 주차장의 노면과 도로의 노면이 접하는 부분)와 접속된 도로이므로 동규칙 제3조 제3호

의 다목의 규정에 의하여 그 폭이 6미터 이상 이어야 하고 중단 구배가 10%이하이어야 할 것인바 진입로의 폭과 출입구 및 주차장내 차로의 폭은 각각 그 기준을 달리하고 있는 것입니다.(협회·기술부)

- **㉤** 토지의 분할에서 일정면적 이상·미만이라 함은 건축법 제39조의2 대지면적의 최소한도와 도시계획법 시행규칙 제4조 제1호의 최소 대지면적을 기준으로 하는 이상·미만을 말하는 것인지의 여부?(경상남도지부)

㉥ 건축법 제39조의2의 규정에 의한 대지면적의 최소한도는 도시계획법 제4조 제1항 제3호의 규정에 의하여 지적분할의 최소면적 기준이 정해진 것이며, 도시계획법 시행규칙 제4조 제1호의 규정에 의한 건축물의 최소 대지면적은 동법시행령 제20조 제2항에 의한 개발제한 구역안에 대한 토지분할의 최소면적 기준임을 구분 적용하여야 할 것입니다.(협회·기술부)

- **㉦** ① 녹지지역으로서 1,800제곱미터의 전(田)에 건축허가를 받아 124제곱미터의 농촌주택을 건축하여 준공을 필한후, 1,800제곱미터중 720제곱미터를 대지로 지목변경 하였던바

② 본 대지는 도로와 주택이 인접하여 도로의 높이가 주택 슬랩지붕과 거의 같은 관계로 미관상 좋지않고 위험성이 있어 2층을 근린생활 시설로 증축코자함에 증축에 따른 구조강도등 제반 제한규정에 저촉함이 없으며 당해 지방자치단체의 조례에도 저촉됨이 없는바 이의 증축 가능 여부?(전라북도지부)

㉧ 자연(생산)녹지지역 안에 있어서는 건축법 시행령 별표3 및 별표4에 계기한 건축물이라면 그 건축이 가능할 것인바 귀 질의의 주택과 근린생활시설 겸용용도의 건축물은 이를 규제하는 특별한 규정이 없는 것이며 다만 녹지지역 지정 목적에 상충하지 않고 보건위생, 공해방지등 녹지보존에 지장이 없는 범위안에서라면 건축이 허용될 것입니다.(협회·기술부)

- **㉨** ① 일단의 대지위에 교육목적 시설물로 A동(교사), B동(기숙사), C동(공용시설), D동(선원연수원)을 K건축사에게 설계용역 의뢰하여 A, B, C동은 현재 시공중이며

② D동은 계획설계만 K건축사에게 용역의뢰한 상태에서 본교 계획 변경으로 D동의 대지에 실험실습실을 건축코자 하는바 당초 K건축사가 아닌 R건축사의 설계로 건축허가를 출원했을 경우 발생할 수 있는 문제점은?(인천선원학교)

㉩ ① 일단의 대지위에 수계동의 건축물을 축조함에 있어서 건축허가 처리된 각동의 건축물중 1개 동이라도 미준공된 상태에서 별동의 건축물을 축조함에 있어서는 이를 설계변경으로 처리하여야 하는 것임.

② 설계변경 행위에 대하여는 반드시 현재 시공중에 있는 건축물의 설계자가 건축행정 처리를 하여야 하며 타 설계자가 설계 및 감리코자 할 경우에는 기시 시공되고 있는 건축물에 대한 설계자의 설계 및 감리포기에 따른 동의의를 받아 이를 승계함으로써 최종 행정적 처리가 이루어질 것입니다.(협회·기술부)

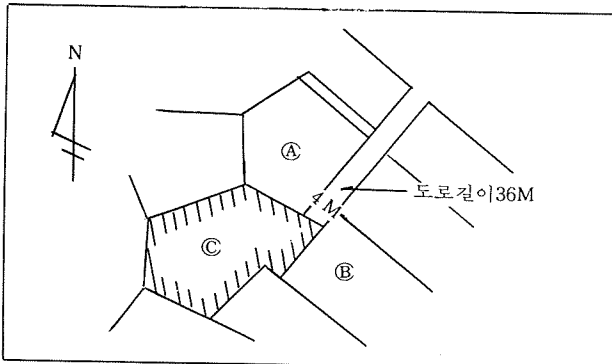
● ㉞ ① 대학 졸업후 건축사보 경력 3년이 있고, 졸업이전 공병병과에서 사병으로서의 군복무경력이 있으며 당해 복무를 마치고 3학년에 다시 복학하여 졸업하였을 경우 건축사법 시행규칙[별표2] 경력인정기준 제2등급에 의한 군복무기간의 80%를 가산한 전체 실무경력을 5년으로 산정할 수 있는지의 여부?

② 경력인정기준 제1등급에서 건축사 사무소에 소속하여 건축에 관한 업무에 종사한 경력이란 “건축사보”로서 신고한 이후의 실무경력을 말하는 것인지의 여부와 야간 공과대학 3학년에 재학중인 자(건축기사 2급 자격소지자)는 즉시 “건축사보”로서 신고가 가능한지의 여부?(호남합동건축사사무소)

㉞ ① 건축사법 제14조 제1호의 규정에 의한 건축사 자격시험 응시자격 기준은 대학에서 건축에 관한 소정의 과정을 이수하고 졸업한자로서 5년 이상의 실무 경력을 요하므로 졸업이전의 경력은 인정받을수 없는 것임.

② 건축사 사무소 근무 경력은 건축사보의 경력을 말하며 단순한 사도공으로서 인정받을수 없으며, 건축사법 제2조 제2호의 규정에 의거 국가기술자격법에 의한 건축기사 2급자격취득자는 곧 “건축사보”의 자격이 있는 것입니다.(협회·기술부)

● ㉞ 그림과 같이 현재 도로의 폭이 4미터이고 그 길이가 35미터이상 되는 막다른 도로에 접하고 있는 ㉞대지에 주택을 건축코자하는바 대지의 여건상 ㉞ ㉞대지는 타인소유임) 제규정에 의한 도로 확보가 어려운 경우 건축가능여부?(서울종합건축)



㉞ 질의에 대하여는 ㉞ ㉞대지등 막다른 도로연변의 대지에 건축할 당시 당해도로의 중심선에서 소요폭의 2분의 1에 상당하는 거리를 후퇴한 선으로 건축선이 지정되지 않았을 경우이므로 ㉞대지는 건축법 시행령 제62조의 규정에 의하여 당해 도로의 소요폭이 6미터 이상 확보되어야 건축이 가능할 것입니다.(협회·기술부)

● ㉞ 건축법 제41조 제5항에서 주거전용 지역내의 건축물은 2층을 초과하거나 높이가 8미터 이상이어서는 안되나, 건축법 시행령 제91조 제3호에서 주택이외의 용도에 쓰이는 높이 11미터 이하인 건축물은 건축할 수 있다라고 한다면 높이 11미터 이하로서 8미터를 초과할 수 있다고 볼 때 층수 또한 2층을 초과 3층을 건축할 수 있을 것으로 사료되는바 귀견은?(대구 새한건축)

㉞ 건축법 제41조 제5항 단서의 규정에 의한 같은법

시행령 제91조 제3호의 규정 적용은 주택이외의 용도에 쓰이는 건축물로서 그 건축물의 높이제한을 완화하는 규정일뿐 층수의 완화를 뜻하는 것이 아닙니다.(협회·기술부)

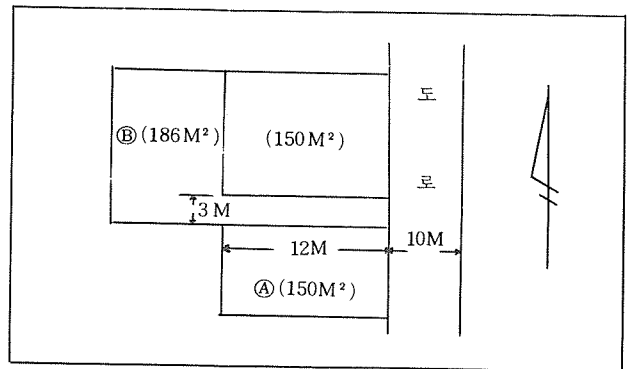
● ㉞ 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 제7조 제2호의 건축법 제27조와 동법 제31조 적용에 있어서 1975년 12월31일 이전에 건축완료된 기존 건축물일 경우에는 법률 제2852호(1975. 12. 31) 부칙 제2항에 의하여 기존도로에 대한 경과조치에 해당될 것으로 간주 양성화함이 가능할 것으로 사료되는바 귀견은?(대구직할시지부)

㉞ ① 특정건축물 정리에 관한 특별조치법의 “대상건축물” 구제기준이 건축법 제27조 및 제31조의 규정에 위반되지 아니 하여야 함을 명백히 하고 있는바, 이는 반드시 현행 규정에 의하여 도로와 접하여야 하는 대지의 폭과 건축선의 지정에 따른 제한조건을 충족하는 “대상건축물”이어야 하며 피난상·통행상 지장이 없는 도로 이어야 함.

② 법률 제2852호(1975. 12. 31) 부칙 제2항의 경과조치는 동법률 시행당시 [막다른 도로의 적용이 규정되지 아니한 때 — 기준미달도로]를 기준으로 시장·군수가 건축허가시 지정한 도로를 뜻하는 것입니다.(협회·기술부)

● ㉞ ① 주거지역내 그림과 같은 조건의 ㉞대지에 건축할 경우 일조권 적용은?

② ㉞대지에 건축할 경우 36제곱미터(3.0M×12.0M)를 도로로 공제해야 하는 지의 여부?(경상남도 지부)



㉞ ① 주거지역안의 ㉞대지에 대한 일조권 규정적용은 건축법시행령 제90조 제1항 제1호의 규정에 의거 인접대지 경계선까지의 거리에 따라 높이를 제한하고 있으므로 ㉞대지 건축물의 각부분 높이는 ㉞대지의 경계선을 기준으로 산정하여야 할 것임.

② 따라서 ㉞대지의 (3.0M×12.0M) 부분은 당해대지의 출입을 위한 대지안의 통로인바 대지면적에서 도로로 공제할 수 없는 것입니다.(협회·기술부)

● ㉞ 건축사법 제22조의 2 제1항의 등록취소 등에 따른 건축사업무 계속에 관한 질의임.

① 공동주택의 종합감리 업무를 담당하는 종합 건축사 사무소가 등록사항을 변경하였을 때 기수탁되었거나 착공신고 처리된 건에 대하여 감리업무를 계속하여 준공처리할 수 있는지의 여부?

② 이경우 건축사법 시행령 제23조 제2항의 규정에 의

한 종합사무소가 보유하여야 할 건축사보를 단독사무소에서라도 확보하여야 하는지의 여부?(협회·기술부)

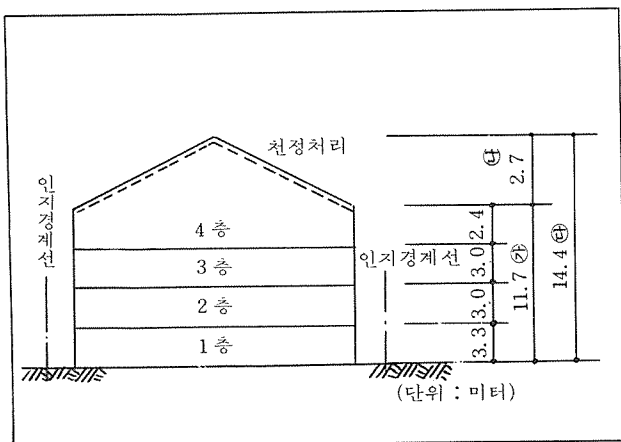
☑ 종합건축사 사무소로 등록된 건축사가 단독으로 등록변경하고자 할 때에도 기허수탁한 공사감리 업무는 계속 수행하여 종료하거나 건축주와 협의하에 종합으로 등록된 건축사에게 인계하여야 하는 것이며, 종합 공사감리를 계속 수행하는 경우에는 종료시까지 그에 필요한 건축사보를 확보하여야 할 것입니다. (건설부·건축과)

● ☒ 건축사가 형사상의 문제로 구속되어 재판에 계류중인 상태에 도서신고가 있을 경우 이의 여하한 처리 여부?(충청남도 지부)

☑ 건축사의 구속문제로 인한 설계도서의 신고 여부에 대하여는 구속이전에 건축사법 제21조의 규정에 의한 표시행위를 한 경우라면 도서신고가 가능할 것인바 이를 악용하여 건축사인감을 소지한 그 대리인이 이법에 의한 표시행위를 하였다면 불가할 것입니다. (협회·기술부)

● ☒ ① 상업지역안의 방화지구내 건축물을 건축시 건축물의 높이나 층의 수등 외적상태와 관계없이 건축법 제53조의 2의 규정에 의거 민법 제242조의 규정에 의한 인접지 경계로부터 반미터이상의 이격거리 규제를 배제하고 있는바 이의 적용과 동법 제41조 제4항 규정에 의한 방화지구 아닌 상업지역내 건축물의 인접지와와의 높이 규제 운용은 별개의 것으로 적용하여야 함이 타당한지 아니면 방화지구라 할지라도 동법 제41조 제4항 규정이 우선 적용되는지의 여부?

② 대지가 상업지역 또는 상업지역 방화지구인 경우 그림과 같은 건축물의 ㉔의 높이는 건축법 제41조 제4항 및 동 시행령 제90조 제2항 규정 적용에 의한 건축물의 높이 규제에 해당되는지의 여부?(한림·유일합동 건축연구소)



☑ ① 건축물의 높이제한 규정에 따른 인접대지 경계선까지의 수평거리는 일조·채광·통풍등 위생적 측면에서 각 지역에 대하여 그 기준을 달리하여 정하고 있으나 상업지역안의 방화지구에서 인접지와와의 경계에 방화벽을 축조할 때는 건축법 제53조의 2의 규정에 의거 민법 제242조의 규정을 적용하지 아니함.

② 그러나 건축법 시행령 제90조의 규정에 의거 상업지역내 높이 12미터 이상의 건축물을 건축할 경우에는 대

지 경계선으로부터 일정거리를 띄우도록 규정하고 있으므로 민법적용의 경우 사실상 높이 12미터 미만의 건축물에 한하여 적용되어야 할 것이므로 질의 2에 대한 건축물 높이는 건축법 제41조 제4항의 규정을 적용하여야 타당할 것입니다. (협회·기술부)

● ☒ ① 영세식품 제조업(단무지) 공장으로서 공업용수 1일 사용량 1톤이하이며 바닥면적이 110제곱미터 일 때 공해배출시설 허가를 득하여야 하는지 여부?

② 위와같은 조건일 때 근린생활시설에 해당하는지의 여부와 주거지역내에서의 건축가능 여부?(경남·건축주)

☑ ① 주거지역 안에서 건축할 수 있는 공장이라 함은 공업배치법 시행령 별표 2에 해당하는 업종의 공장(제재업 및 연탄제조업은 제외)으로서 환경보전법의 규정에 의한 배출시설의 설치허가를 요하지 아니하는 것을 말합니다.

② 질의의 단무지 제조공장은 동별표 2에서 제외되고 있는 업종이므로 배출시설의 설치규모에 관계없이 근린생활시설이 아닐뿐더러 주거지역 안에서의 건축행위 제한대상에 해당되는 것입니다. (협회·기술부)

● ☒ 민법 제242조 제1항에 의하면 건축물을 축조할 때는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반 미터 이상 거리를 두어야 하는바, 인접대지의 기존 건축물이 반 미터를 띄우지 않고 건축 하였다면 인접대지 소유자의 동의 없이도 령제 90조 및 령제 92조에 저촉되지 않는한 인접대지에 접하여 건축할 수 있다고 사료되는바 귀견은? (경상남도 지부)

☑ 건축법 제41조의 2는 인접대지 경계선으로부터 피어야할 최소거리를 규정하고 있는바 인접기존 건물이 소요거리를 확보하지 않았다 하더라도 같은법 시행령 제92조 제2항의 규정은 위배할 수 없는 것입니다.

(협회·기술부)

● ☒ 건축법 제5조 제5항 및 같은법 시행령 제7조의 규정(문화재 보호구역 경계로부터 100미터 이내의 건축허가에 대한 사전심의)에 의한 건축허가 신청절차에 있어 우선 기본 설계도 및 관계 증빙서류를 첨부하여 사전심의 신청할 시는 도서신고를 하지 않고 승인을 득한 후 건축사법 제22조의 규정에 의거 건축사 협회에 도서신고를 필하여 건축허가 신청을 하여야 타당한 것으로 사료되는바 귀견은? (경기도 지부)

☑ 건축법 시행령 제7조의 규정에 의한 승인신청에 대하여는 회원이 저작한 설계도라 할지라도 건축사법 제22조의 규정에 의한 설계도서 신고의 성격으로는 불수 없는바 이는 협회 경유없이 건설부장관의 승인을 득한 후에 사법 제22조의 규정에 의한 도서신고를 처리함이 타당합니다. (협회·기술부)

三大不正 심리를

추방하자!

* 부정부패심리

* 물가오름세심리

* 무질서심리