

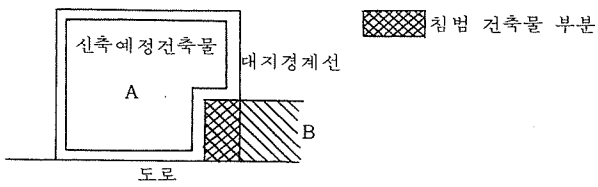
# 건축행정 / 질의응답



## □ 시·도지부 문의

㉞ 건축법 제41조 2 (대지안의 공지)의 규정을 적용함에 있어 인접대지 경계선으로부터 일정한 거리를 띄어서 건축하도록 되어 있으나 그림과 같이 B대지의 기존 건축물이 신축하고자 하는 A대지를 침범하고 있을 경우에 대한 대지경계선으로부터의 소정거리 확보 여부?

(충무분소)



㉞ ① 기존건축물(B)이 준공당시 적법한 경우라면 A 및 B 건축물 별로 대지 경계선이 정하여 지지 아니한 상태이므로 A 건축물을 건축할 경우에는 관계 규정에 적합하게 대지를 분할하여야 할 것이며,

② 기존 건축물(B)이 위법 건축물일 경우라면 당해 시장·군수가 건축법 제42조의 규정에 의거 시정조치를 하여야 할 것이므로 철거 또는 대지의 추가 확보 등으로 동 건축물이 적법한 상태가 되도록 처리되어야 할 것입니다.

(건설부)

㉞ 각층 바닥면적이 1000㎡ 이하이고 지하 1층, 지상 3층의 건축물을 건축할 경우 방화구획의 층별 구획 여부와 각층 바닥면적이 1000㎡ 이상인 지하 1층 지상 3층인 경우 방화구획 방법의 여부?

(제주지부)

㉞ 건축법 시행령 제96조 제 1항의 규정에 의거 주요 구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물로서 연면적 1000㎡를 넘는 경우는 3층 이상의 모든 층과 지하층은 1개층의 바닥면적이 1000㎡ 이하라도 각층마다 방화구획을 해야 하고, 1·2층은 합계 1000㎡ 이내마다 구획을 하여야 합니다.

(기술부)

㉞ 건축법 시행령 제175조 제 3항에 규정한 높이 4m가 넘는 광고판을 설치함에 있어서는 공작물로 규정하고 건축법에 의한 허가를 득하도록 규정하고 있는바, 건물의 외벽에 부착되는 돌출 간판도 광고판으로 간주하여야 하는지의 여부?

(서울회원)

㉞ 건축물의 외벽에 부착되는 4m 이상 높이의 돌출 간판은 광고판으로 간주되므로 위 규정에 의하여 건축허가를 득해야 합니다.

(기술부)

㉞ 건축법 제 5조의 규정에 의거 건축허가를 받아 건축을 하였으나 당초 허가면적보다 면적을 증가하여 건축했고, 그후 준공검사 필증을 교부받아 현재 사용하고 있는 기존 건축물로서 허가면적 보다 증가된 부분의 용도 지역 및 관계 법규에 저촉되지 않는다면 벌칙규정을 적용하여 처벌 조치후 적법하게 건축허가를 득할수 있는지의 여부?

(서울회원)

㉞ 질의의 경우와 같이 건축허가 사항의 위반에 대하여는 행위자 처벌, 건축물에 대하여는 증축허가등의 조치를 선행한후 이에 대한 준공검사 등 적법한 치유조치를 취할 수 있습니다.

(건설부)

㉞ 건축법 시행령 별표 2 제 7항 관람집회시설에서 “당해 용도에 사용되는 바닥면적”이라 함은 객석과 연단(무대)

을 포함한 면적인지 아니면 객석과 통로만을 포함한 면적인지의 여부? (전북지부)

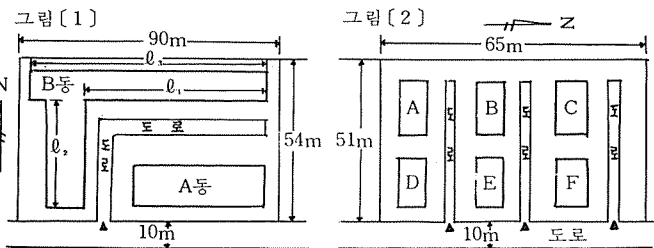
㉑ 건축법 시행령 별표 2 제 7항의 규정에 의한 관람집회 시설의 바닥 면적 산정시에는 연단(무대)의 면적도 포함하여야 합니다. (건설부)

㉒ ① 주택건설 기준에 관한 규칙 제21조의 규정에 의한 관리사무소의 설치에 있어 그 위치상의 규정이 없는바 매지 이용상 관리 사무소를 지하에 설치할 수 있는지의 여부?

② 동 규칙 제 3 조 제 1항에서 “공동주택 1동의 길이는 120m이하이고”의 경우 그림 [1]의 아파트 B동에서의 건물 길이를  $\ell$ , 으로 적용함이 타당한지의 여부?

③ 동 규칙 제14조 제 1항의 진입도로와 제 2항의 단지 안의 도로의 한계점 구분에 대하여 그림 [1]에서 진입도로, 주된도로, 부도로의 구분은 부도로로서의 적용여부?

④ 그림 [2]와 같은 경우 아파트 배치 계획상 단지 안의 도로 부분은 부도로로 사료되는바 귀결 여부? (경북지부)



㉑ ① 공동주택 단지 내의 관리사무소는 지하에 설치가 가능하며

② 공동주택의 길이는 평면상 장변의 길이를 말하므로 질의의 경우 건물의 길이는  $\ell$ , 으로 볼 수 있으며

③ 진입도로, 주된도로 및 부도로의 개념은 다음과 같음

- 진입도로 : 공동주택을 건설하는 단지에 접하거나 동 단지로의 진입도로는 도시계획 도로 또는 주택건설 사업으로 건설하는 도로
- 주된도로 : 폭 12m 이상인 진입도로와 연결되는 단지 내의 도로이거나, 당해 주택단지 내에 거주하는 주민 이외의 일반인의 교통도로로 이용되는 단지 내의 도로
- 부도로 : 주된도로 이외의 단지 내의 도로

이므로 질의 ③의 경우 진입도로 1개 설치할 경우의 폭에 맞아야 하며 질의 ④의 경우는 부도로로 간주합니다. (건설부)

㉒ 건축사 업무 보수 기준 제18조에 의하면 계획설계, 기본설계, 실시설계로 구분하여 소정의 보수기준이 정하여 있는바 본조에 의거 실시설계가 미정인 계획설계(배치도, 평면도) 도서만으로도 도서신고 처리가 가능한지의 여부? (전북지부)

㉑ 설계도서의 신고는 건축사법 제22조 및 같은법 시행령 제21조에 의하여 건축허가 신청 전에 이루어지는 것이며 법취지로 보아 계획설계만은 도서신고 할 수 없습니다. (기술부)

㉒ 외국에서 작성한 설계도면을 국내 건축사 명의로 설계자 및 공사감리자로 하여 도서신고가 있을 때 신고수락이 가능한지의 여부? (경북지부)

㉑ 건축사는 건축사법 제 7 조의 규정에 의한 면허를 받고 같은법 제23조의 규정에 의한 등록을 하여야만 건축사 업무가 가능한바 귀 질의의 경우는 면허증의 부당행사에 속할 뿐더러 같은법 제22조의 규정을 충족시키지 못하므로 도서신고는 처리할 수 없습니다. (기술부)

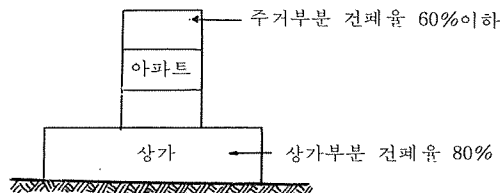
㉒ 건축사법 시행령 제23조 제 3항의 규정에 의하여 법인으로서 공동 대표제로 되어 있는 경우, 공동대표의 1인만이 건축사이면 법인 명칭으로 건축사 사무소 등록이 가능한지의 여부? (서울지부)

㉑ 공동대표로 설립된 법인이 건축사 사무소를 등록할 때에는 공동대표 모두가 건축사라야 가능한 것입니다. (건설부)

㉒ 상업지역 내 방화지구 안에서 1층은 상가, 2층부터 5층까지는 아파트를 건축코자 하는바 전폐율을 1층에는 80%, 2층부터 5층까지는 60%로 적용할 수 있는지의 여부? (서울회원)

㉑ ① 건축법 제39조 제 1항의 규정에 의한 전폐율은 건축면적의 대지면적에 대한 비율이므로 하나의 건축물에 2개 이상의 전폐율 적용이 있을 수 없는 것이고, 상업지역내 방화지구 안에서 주거용 건축물과 공업용 건축물의 전폐율은 동조 제 3항의 규정에 의하여 6/10을 초과할 수 없는 것이며,

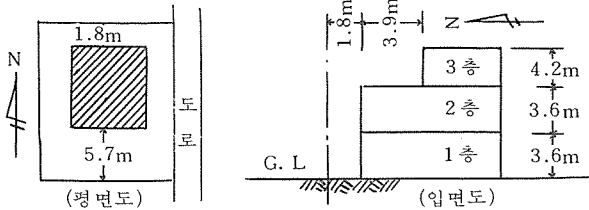
② 귀 질의의 경우와 같이 동일 건축물에 주거용과 타용도가 겸용되었을 경우에는 주거용부분의 바닥면적의 합계가 당해 건축물의 연면적의 1/2미만인 경우에는 동조 제 3항을 적용하지 않는것이 합리적이라 할 것입니다. (건설부)



- ① 상가의 바닥면적이 주거용 바닥면적보다 클 경우?
- ② 상가의 바닥면적이 주거용 바닥면적보다 작을 경우?

㉒ 건축법 시행령 제167조의 규정 적용에 있어 동법시행 ('76. 4. 15. 대통령령 제8090호) 이후 허가를 득하여 준

공된 2층 건물로서, -위 규정에 적법하게 정북방향은 인접대지 경계로부터 건물높이(7.2m)의 수평거리가1/4인(1.8m) 건물-3층부분만 건물을 증축할 경우 3층부분에 대해서는 정북방향의 인접대지의 경계로부터 (기존 건물 높이 7.2m + 증축건물 높이 4.2m) 전체 건물높이의 1/2에 해당하는 수평거리(5.7m)를 두고 증축함이 타당할 것으로 사료되는바 귀견 여부? (서울회원)



㉞ ① 건축법 시행령 제167조 제1항의 규정에 의한 건축물의 높이 제한은 정남 및 정북방향에 있어서 8m 이상인 건축물은 각부분의 높이를 그 부분으로부터 인접대지 경계선 까지의 수평거리의 2배에 상당하는 높이이므로 하고, 8m 이하인 건축물은 4배 이하로 하여야 할 것인바,

② 다만, 건축법령의 개정에 의하여 규정에 적합하지 아니하게 된 기존 건축물에 대하여는 동 시행령 제180조 제2항의 규정에 의하여 증축 하고자 하는 부분이 현행 규정에 적합하면 그 증축을 허용할수 있도록 하고 있으므로, 동법 시행령 시행('76. 4. 15.) 이전의 기존 건축에 대하여는 증축으로 인하여 위 규정에 적합하지 아니하게 되는 경우라 하더라도 증축하고자 하는 각 부분의 높이가 위 규정에 적합하면 증축이 가능한 것입니다. (건설부)

㉞ 건축사법 제22조의 2의 규정에 의한 사무소의 등록취소 처분이나 폐쇄명령을 받은 건축사는 건축주로부터 위탁계약 해지 요구가 없을 경우 처분 전에 계약을 체결한 업무는 계속할 수 있는바

① 자진폐업인 경우에도 동 규정을 준용하여 처리할수 있는지의 여부와

② 위 규정을 준용받지 못할 경우에 건축사 2인이 합동 사무소를 개설하여 운영하여 오던 중 1인이 자진 폐업하므로써 나머지 1인 역시 본의 아니게 자진 폐업된 경우 기 계약분에 대한 처리 여부? (전북지부)

㉞ 자진 폐업인 경우는 건축사법 제22조의 2의 규정을 적용받을 수 없으며, 2인 합동 사무소인 경우 1인이 폐업을 하면 나머지 1인은 단독 사무소로 하여 등록사항 변경이 선행되어야 할것이고, 합동업무를 계속 유지하려면 다른 1인과 새로운 합동 사무소 등록이 선행되어야 할 것입니다. (기술부)

㉞ 식품위생법 시행령 제9조(영업의 종류) 제7항의 규정에 의한 간이 주점의 용도는 건축법 시행령 부표 제4항의 근린생활 시설 또는, 제14항의 위락시설 중 어느곳

에 해당되는지의 여부? (제주지부)

㉞ 질의의 경우 간이주점은 건축법 시행령 부표 제16항의 규정에 의한 위락시설의 용도에 포함하여야 할 것입니다. (건설부)

㉞ ① 주거지역 안의 대지면적 234.92㎡에 86.65㎡의 주택을 건축한 후 2층에 66.75㎡의 증축허가를 득하여 현재 시공중인 대지내에서 별동으로 17.28㎡의 취사장을 증축할 경우 신고로서 처리할 수 있는지 또는 설계변경으로 처리할 수 있는지의 여부?

② 역시 주택 신축을 허가 받아 시공중 별동으로 23.8㎡를 증축신고를 필하여 시공할 수 있는지의 여부? (단, 건폐율은 지역 조건에 적합함)

③ 주택허가 개선체에 의하여 부속건물 3㎡ 증축을 묵인하였다 하여 업무정지 처분을 당하였을때 위법 건축물로 보고를 해야 하는지의 여부? (강원지부)

㉞ 귀질의 ① ②에 대하여는 설계 변경으로 처리함이 타당하며, 질의 ③에 대하여는 귀 질의와 같이 3㎡의 증축을 묵인한 경우 보고 의무를 이행 하여야 할 것입니다. (건설부)

㉞ 자연인이 아닌 법인체(사회단체, 종교단체 등)가 건축주가 되어 다음과 같은 용도의 건축물을 신축 하고자 할 때 건축법 시행령 부표의 용도분류에 대한 질의 사항입니다.

① 사택은 일반적으로 법인체의 후생 복지 시설로 1가구 수용의 개념으로 단독주택이라고 사료되어 부표 제1항의 유사 용도인 사택으로의 표기 여부?

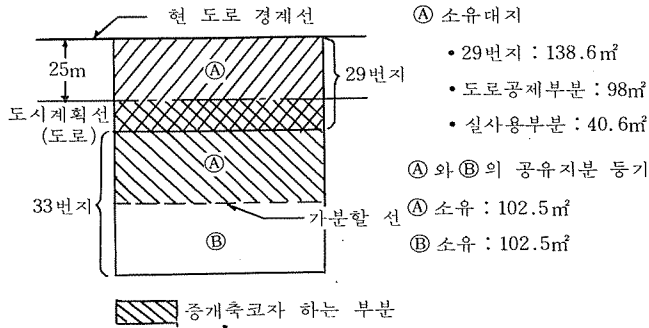
② 법인체(사회단체)에서의 생활관은 필요한 제반 행사나 기타의 목적으로서 꾸며진 주거 환경이나 시설물로 기숙사와는 별개의 개념으로 사료되는 바 이에 대한 건축물의 용도 분류 여부? (예 : 00 학교 생활관, 00 교회 생활관 등)

③ 비영리 종교 단체에서의 목사관은 목사가 생활할 수 있는 건축물인바 기능적 개념으로는 부표 제1항의 단독주택에 해당되고 공적 개념으로는 공관에 비유되므로, 건축허가시의 용도분류를 목사관으로 표기할수 있는지의 여부? (서울지부)

㉞ 건축법 시행령 부표의 규정에 의하여 질의상의 "사택"은 "단독주택"으로 "생활관"은 "기숙사"로, "목사관"은 "단독주택"으로 용도 분류 될수 있습니다. (건설부)

㉞ ① 개발 제한 구역내의 그림과 같은 대지가(29번지)도시계획선으로 인하여 공제부분 이외의 대지는 협소하여 건축이 불가함으로 ㉞와 ㉞의 공유지분 등기 대지(33번지)중 ㉞가 거주중인 102.5㎡를 제외한 잔여대지와 ㉞의 도로공제 잔여분인 40.6㎡를 합한 143㎡에 29번지 상의 기존 건물을 증개축(29번지와 33번지에 걸쳐)코자 하는데 건축이 가능 한지의 여부?

② 위의 사항이 불가하다면, 개발 제한 구역내의 도로 계획선내에 기존 건물을 철거하고 가설 건축물 허가를 받을 수 있는지의 여부? (경남지부)



☑ 건축법상 하나의 대지라함은 지적법의 규정에 의하여 각 필지로 구획된 하나의 필지를 말하는것으로서 소유관계가 서로 상이한 2 이상의 필지는 하나의 대지로 보지 아니 하므로 건축이 불가하며 개발 제한 구역내 가설건축물의 건축은 본건의 경우에는 허용되지 않습니다. (건설부)

☑ 건축물을 신축함에 있어 대지의 여유공지에 지하 정화조를 설치하게 되었던 바 용량 미달로 지상 2.4m 높이로 (면적 약3.0㎡) 추가 설치할 경우에 따른 건축면적 및 전폐율의 적용 여부? (경남지부)

☑ 귀 질의의 경우 지상 2.4m 높이의 정화조는 건축면적과 전폐율에 적용 시켜야 합니다. (기술부)

☑ 집회시설은 그 구조가 피난, 안전상 특히 규제 강화되는바 건축법 시행령 부표 제 5항 근린공공시설의 마을공회당, 제 6항 제 1호의 교회 등의 대강당, 제 11항 업무시설인 청사, 사무실에 부속한 대 회의실 등도 집회장으로 간주하는지의 여부? (경남지부)

☑ 건축법 제 2 장의 규정을 적용함에 있어서는 귀 문에 열거한 제 시설은 집회장으로 보아야 합니다. (건설부)

## □ 건축법시행령

☑ 옥외제단인 주계단을 전폐율 산정하는 건축면적에 포함시키는지요? (시민전화)

☑ 건축면적에 산정해야 합니다.

☑ 개축과 재축은 어떻게 구별되니까? (시민전화)

☑ 개축은 인위적으로 철거하여 종전규모 내에서 건축하는 것이고 재축은 자연적인 피멸로 인하여 건축하는 것으로 구별하면 됩니다.

☑ 상주공사감리를 두어야 하는 공사규모는? (시민전화)

☑ 연면적 3,000㎡ 이상이거나 5층 이상의 건축물을 신축할 때는 상주공사 감리자를 두어야 합니다.

☑ 건축허가를 득하고 얼마있으면 건축허가가 취소되는지요? (시민전화)

☑ 건축허가를 받고서 1년이상 착공치 않을시는 건축허가를 취소하여야 하도록 되어 있으나 1회에 한하여 3개월간 착공연기 신청 할 수 있습니다.

☑ 건축법 시행령 129조 단서규정의 “300㎡마다 1개이상의 직통계단이 설치된 경우”에서 300㎡마다 구획이 되어야 하는지요? (회원전화)

☑ 구획은 필요없다고 판단됩니다.

☑ 지하층을 아케이트로 사용할때도 용적을 산정시 제외되나요? (회원전화)

☑ 용적을 산정시는 제외되고 바닥면적에는 산입됩니다.

☑ 간이음식점과 슈퍼마켓 바닥면적이 600㎡일때 근린생활시설로 불수 있나요? (회원전화)

☑ 개정된 건축법 시행령에 따라 근린생활시설의 범위를 벗어난 판매시설로 분류됩니다.

☑ 2개이상의 전면도로가 있는 경우 가장 넓은 도로에 의한 사선 제한 범위는? (회원전화)

☑ 건축선으로부터 35m 이내로서 도로 반대편까지 거리의 2배 이내 부분은 가장 넓은 도로측의 사선제한을 적용 받습니다.

## □ 건축조례

☑ 제 2종미관지구내 73평 대지에 건축허가가 가능한지의 여부와 그 근거법조항은? (시민전화)

☑ 가능합니다.

☑ 건축법 시행령 제 180조 4항 및 서울시 건축조례부칙에 근거가 있습니다.

☑ 지적상 5m도로에 연립주택의 건축이 가능합니까? (시민전화)

☑ 현행 서울시 주차장 설치및 관리조례 규정에 의거 일정규모이상의 건물을 건축할때는 6m이상의 도로에 접한 대지에만 건축이 가능합니다.

☑ 풍치지구내 대지면적의 하한선은 얼마입니까? (회원전화)

☑ 600㎡입니다.

☑ 다만 주거지역내 풍치지구는 200㎡입니다.

☑ 제 2종 미관 지구내 대지 75평이고, 전면대지길이 12m일 경우 건축이 가능한지요? (회원전화)

☑ 주위조건으로 대지의 추가확보가 불가능할 경우 제 2종 미관지구내 70평 이상의 대지에는 건축할 수 있으며, 건물의 전면길이는 12m 이상으로 규제되어 있으나 대지의 조건에 따라 건축위원회 심의를 거쳐 일부 완화될수 있습니다.

☑ 제 1종 미관지구내 125평 대지에 건축할 경우 가능합니까? (시민방문)

☑ 미관지구로 도시계획시설 설치로 대지면적 부족할 경우 대지면적 최소한도의 1/3까지 건축이 가능하고, 미관지구 지정이후에 도시계획결정, 변경으로 인하여 부적합

하게 된 경우라면 대지면적 최소한도의 5/10이상이면 가능합니다.

### □ 주차장법

문 주차장 확보는 신축인 경우에만 해당이 되는지요?

(시민전화)

답 건축물에 부설하는 주차장은 건축, 즉 신축이나 증축이나 개축등의 행위를 할 때는 확보를 하셔야 합니다.

문 기계식 주차장의 CAR-Lift 설치시 도로선에 접하여 설치가능합니까?

(회원방문)

답 일반적으로 건축물을 건축시는 법의 규정대로 대지안의 공지규정에 적합토록 설치하면 되겠지만 서울시는 주차장의 출입구는 주차시의 혼잡 및 도로상의 통과교통의 방해를 하지않도록 건축선에서 6m 정도 후퇴하여 설치토록 유도하고 있습니다.

문 옥외주차장을 주차장 소요면적 전체로 할수 있는지요?

(시민방문)

답 가능합니다. 주차장 조례는 옥외주차장의 최소비율을 규정한 것입니다.

문 주차장의 옥외주차 비율은 얼마입니까? (시민전화)

답 옥외주차비율은 50%이상이고, 전폐율이 50%(도심은 40~45%) 이하일 경우 옥외주차비율은 25% 이상입니다.

문 지하층 3개층을 주차장으로 사용하고 있는데 각 층 바닥면적은 1,000 m<sup>2</sup>에 미달되고 3개층의 합계가 1,000 m<sup>2</sup> 이상인 경우 주차 출입구는 따로 두어야 하는지요?

(회원방문)

답 지하 3개층의 출구, 입구가 연결되어 있으므로 출구, 입구는 따로 설치하여야 합니다.

### □ 기타규정

문 건축주가 특정회사에게 건축공사를 하도록 도급계약을 하였을 경우 공사시공자는 누가 되는지요? (시민방문)

답 도급을 받은자, 즉 수급인이 공사시공자가 됩니다.

문 17%각이라는 것은 무엇을 말하는지요? (시민전화)

답 함수값이 0.17인 각을 말하고 밑변 10에 높이가 1.7을 말합니다.

문 건설업자 선정기준이 바뀌었다는 내용을 알고 싶습니다. (시민전화)

답 81. 12. 31자 건설업법이 개정되었으나 82. 7. 1부터 시행됩니다. 기준은 주거용 건물은 661m<sup>2</sup>, 비주거용 기타건물은 495m<sup>2</sup> 이상의 규모일때 건설업자를 선정하여야 하며 82. 6. 30.까지는 종전대로입니다.

문 지하주차장은 대피호로써 겸용이 가능한가요?

(회원전화)

답 가능합니다.

문 학교용지로 지정된 대지에 건축이 가능한지요?

(시민전화)

답 도시계획시설인 학교 용도이외의 건축은 불가능합니다.

문 면세창고가 300평 가량 있는데 그 내부에 냉동시설을 설치하고자 하는데 허가를 받아야 하는지요?

(시민전화)

답 개축이나 대수선 또는 용도변경이 아닌 경우에는 허가 없이 공사할 수 있습니다.

문 서울시 연립주택의 최소 대지면적은 얼마입니까?

(시민전화)

답 20세대이상의 사업승인을 요하는 연립주택은 대지최소한도 면적이 2,000 m<sup>2</sup>이며 20세대 미만이라면 건축법에 의한 대지최소면적에 적합하면 됩니다.

### □ 건축행정

문 공장 신축허가를 4년전 득하여 공사도중 형편에 의하여 완공하지 못하고 현상태에서 사용코자 합니다. 어떤 방법이 있습니까? (시민방문)

답 현상태로는 설계변경허가를 득한후 준공검사후 사용하는 방안과

가사용 승인허가를 득한후 사용하는 방안이 있습니다.

문 입지심의 대상 건축물은 어느 것인지요? (회원전화)

답 아파트, 연립주택등, 민영주택과 연면적 10,000 m<sup>2</sup> 이상 건물 및 11층이상 건축물에 대해 시행중에 있습니다.

문 용도변경시 소유권 서류를 첨부하는지요?

(시민전화)

답 건물에 관한 소유권서류는 신청서와 함께 확인할수 있도록 제출하여야 합니다.

문 주택건설조합에 대해서 알려주십시오.

가. 구성인원은?

나. 종류는?

다. 절차는?

라. 조합 구성시 일반허가와 다른점은? (시민방문)

답 가. 무주택자 20인 이상입니다.

나. 개인조합과 직장조합이 있습니다.

다. 조합등기를 하여야 합니다.

라. 주택건설 사업등록자가 아닌자이면서 사업승인을 득할 수 있고 형질변경절차를 받지 아니하고 사업승인을 득하여 대지 조성과 건축을 같이 할 수 있습니다.

문 제 4종 미관지구내 용도변경시 건축심의를 받아야 하는지요? (시민전화)

답 미관심의를 필요없습니다.

문 건축허가에 필요한 전기도면은 어떤 것입니까?

(시민전화)

답 일반적으로 전기도면은 건축허가서에 첨부하지 않고 비상조명장치와 전기 설비 용량만 확인하고 있습니다.