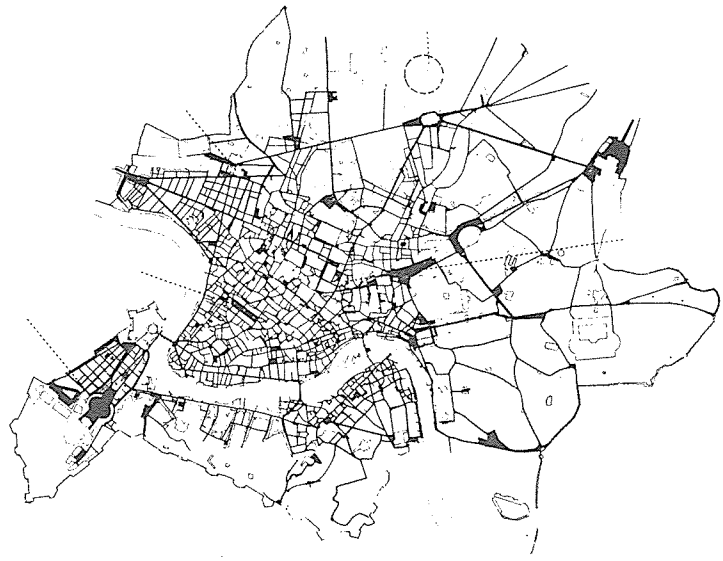
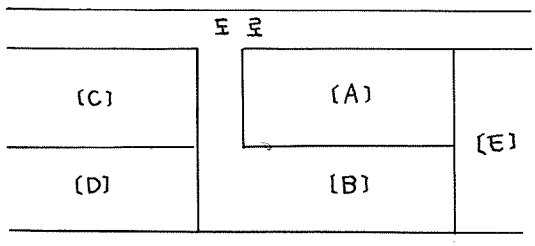
건축행정 / 질의응답



문 건축법 시행령 제140조의 2(도로 모퉁이의 건축선)의 규정을 적용함에 있어 이법 시행 이전의 종전 규정에 의한 폭이 8m미만으로 교차되는 2개의 도로중 1개의 도로가 동 시행령 제138조 규정에 적합한 폭 3m의 막다른 도로인 경우 현행법 규정상 이를 (3m도로) 적법한 도로로 보며 사람이 보행할 수 있고 차량 통행이 가능 또는 불가능(계단등 시설이 있는)하더라도 무방하므로 이경우 〔8m도로와 3m도로가 교차될 경우〕 동 시행령 제140조의 2 규정에 의한 건축선 지정은 불필요할 것으로 사료되는바 귀견여하?

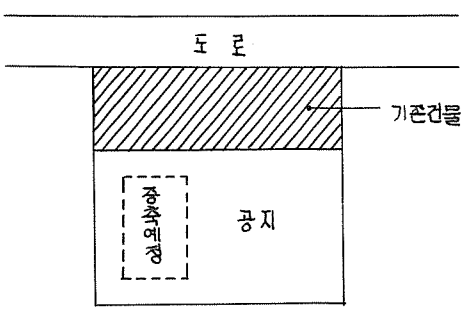
답 폭8m인 도로와 폭 3m인 막다른 도로가 교차하는 귀 질의상 도로의 교차 부분은 건축법 시행령 제140조의 2 규정에 의거 건축선을 정하고 가각전제를 하여야 할 교차도로의 기준폭에 미달되므로 동 규정을 적용받지 아니 합니다. (건설부)

문 그림의 지적도와 같은 대지〔B〕에 건축하고자 할 경우 지적도상의 1m 폭으로서는 도로의 폭이 부족하며 동대지는 1차분할을 한 대지이나 다시 폭 3m 도로로 분할하여야 하는지 아니면 대지 〔A〕에 건축할 때 건축선만 후퇴하여 소요폭을 확보 하여도 되는지의 여부?



답 귀 질의상의 대지〔B〕는 도로에서 2m 이상 접하지 아니하였으므로 건축법 제27조 제1항의 규정에 의거 건축할 수 없는 대지이며 동 대지로 통하는 통로가 대지의 일부라면 이는 건축법 시행령 제111조의 규정을 적용하여야 하는 대지안의 통로인바 〔A〕 대지에 건축할 때 동 통로의 중심선에서 통로 소요폭의 2분의1에 상당하는 거리를 후퇴할 의무가 없는 것이며〔B〕대지 소유자가 적법한 소요폭의 통로를 확보하여야 합니다. (건설부)

문 제2종 미관지구내의 건축물로서 그림과 같은 여건의 경우 미관심의를 거쳐 준공한 건물에 증축코자 할 때 미관심의를 거쳐야 하는가의 여부와 주거지역 건폐율에 의한 건축면적의 증축가능여부?



답 귀 질의와 같은 경우 건축법 제52조(건축물의 대지가 구역·지역 또는 지구의 내외에 걸칠때의 조치)의 법 취지로 보아 전 대지에 대하여 미관지구내의 건축제한(건축법 시행령 제145조)을 받아야 하는바 해당 지방자치단체의 미관지구 건축조례에 따라야 합니다.

[문] 건축물을 감정함에 있어 건축사법상 건축사로서 사무소 개설 등록을 필한 대한 건축사 협회 정회원에 한하여 건축물 구조 및 기타 감정업무를 할 수 있는 것으로 사료되는바 한국 건축가 협회에서도 동 감정업무를 할 수 있는지의 여부?

[답] 건축물의 감정업무는 건축사법 제19조(업무내용) 제2항 제1호 및 같은법 제23조(등록)에 의거 건설부장관의 면허를 받은 건축사로서 사무소 개설 등록을 필한 자에 한하여 건축물의 조사 또는 감정에 관한 업무를 수행할 수 있는 것인바. 대한 건축사 협회 정회원이 아닌 한국 건축가 협회 회원은 건축물의 조사 또는 감정에 관한 사항을 위임받아 업무를 행할 수 없읍니다.

[문] 건축법 시행규칙 제10조(토지의 굴착 부분에 대한 정리) 제1항 제4호를 적용함에 있어서 구조안전의 점검(구조계산등) 설계에 의해 옹벽축조허가를 받아 시공한 철근 콘크리트 옹벽으로 조성된 지상에 건축물을 건축하고자 할 경우 위 규정에 해당되지 않을 것으로 사료 되는바 귀견여하?

[답] 건축법 시행규칙 제10조 제1항 제4호의 규정은 석축으로 된 옹벽의 연단으로 부터 건축물의 외벽면까지의 거리에 대한 규정이며 귀 질의와 같이 구조계산에 의하여 콘크리트 옹벽을 설치한 경우는 동규칙 제10조 제1항 제4호의 규정을 적용하지 아니 합니다. (건설부)

[문] 개발제한 구역내에서 해당관청으로 부터 수출공장 및 토지형질변경 승인을 득하여 현재 승인면적의 약60%정도 건축을 하여 사용중 승인면적 범위 내에서 공장 부속건물로서 종업원 복지회관 또는 종업원용 종교 건축물을 건축코자 하는바 이는 공업지역 내에서 단독으로 건축하는 것이 아닌 공장 부속건물로서 위 용도의 건축이 가능할 것으로 사료되는바 귀견여하?

[답] 개발제한구역에 관한 도시계획법의 규정에 적법하게 증축승인을 받은 공장 건축물의 연면적 범위 내에서는 공장과 공장에 부속되는 필요불가피한 창고 t식당 등의 종업원 복지시설의 건축은 가능한 것입니다. (건설부)

[문] 기존 건축물(여관 및 대중목욕탕 용 5층건물)에 굴뚝(지상 16~17m정도)을 건물 벽체에 붙여 신설코자 함에 있어서 공작물로서 허가를 받아야 하는지의 여부와 건축법 시행령 제175조 제1호의 규정에 의한 높이 6m를 넘는 굴뚝이라면 건축물 옥상에서 6m에 해당되는지 아니면 지상에서 6m에 해당되는지의 여부 및 굴뚝설치 방향이 정남향일때 건축법 시행령 제167조 제2항의 규정을 적용하는지의 여부?

[답] 높이 6m를 넘는 굴뚝을 설치할때는 건축법 제49조 및 같은법 시행령 제175조의 규정에 의거 건축허가를 받아야 되며 높이산정은 지면에서부터의 높이로 하여야 하고 이경우 굴뚝에 대해서는 같은법 시행령 제167조의 규정을 적용하지 않읍니다.

[문] 건축법 시행령 제135조의 규정에 의하면 연면적 100m² 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 전화국선이 인입되도록 배관, 배선 및 단자함을 설치토록 규정하고 그 기준은 체신부령으로 정한다고 규정되어 있는바 동일대지내에 관리실이 별동으로 있고 용도상 전화가설을 필요로 하지 않는 100m² 이상의 창고 등을 별동으로 건축하는 경우의 전화국선의 인입 배관 및 단자함의 설치여부?

[답] 본 건축물과 별동으로 건축되고 전화가설을 필요로 하지 않는것이 객관적으로 명백히 인정되는 창고등에 관하여는 전화국선의 인입 및 배관시설의 설치는 그 필요가 없는것으로 사료됩니다. 그러나 그와 같은 건물에 전화가입청약 또는 전화기설치 장소 변경 청구가 있을 때에는이에 응할 수 없는 〈전신전화규정 제224조 및 제225조〉 것이오니 이점 유의하시기 바람 (체신부)

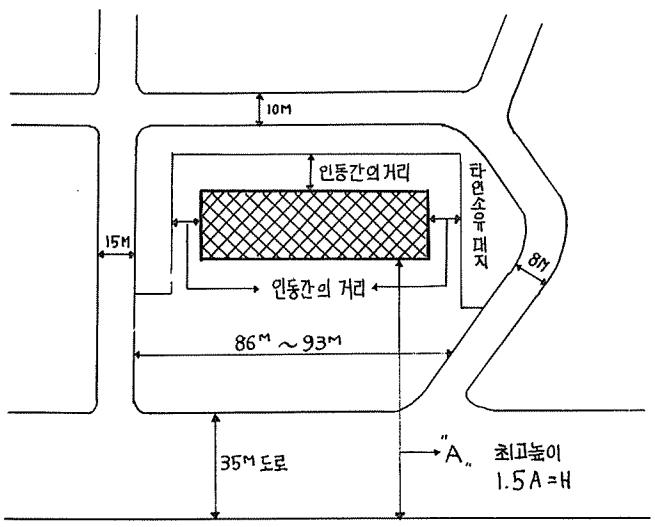
[문] 도시계획 구역내의 농지전용에 관한 질의로서 농지일 경우라도 도시계획으로 결정고시된 지역내에 있는 농지는 도시계획으로 허용하는 용도로 전용할 수 있는 것으로 사료되는바 이의 여부?

[답] 농지의 보전 및 이용에 관한 법률에 의한 농지전용허가 대상지는 동법 제3조의 규정에 의하여 도시계획법 제2조 제2호의 규정에 의한 도시계획 구역은 제외됩니다. 따라서 귀견과 같이 도시계획법 제12조의 규정에 의하여 결정된 도시계획의 실시구역은 그 목적용도에 전용할 수 있읍니다.

[문] 공유지분 등기된 대지일 경우라도 기히 공유지분 소유자간에 경계가 확정되어 지적협회에서 가 분할되고 아울러 인근 공유지분 소유권자의 위치 확인 동의서를 첨부할 경우에는 건축허가를 받을 수 있을 것으로 사료되는바 이의 여부?

[답] 공유지분 대지상에 있어서의 건축허가는 관련토지 공유자 전원의 동의가 있고 토지의 상황을 보아 지분에 상당하는 대지의 범위를 명확히 판단할 수 있을 경우에 한하여 이를 행할 수 있을 것임 (건설부)

[문] 건축법 제41조 제1항의 규정에 의한 건축물의 높이 제한에 관하여 아래 배치도의 경우와 같이 건축물을 건축할 경우 전면도로폭에 의한 높이 제한은 남측폭원 35M도로의 높이 제한만이 적용되고 기타 양측면(동서면)과 후면(북면)은 인동간의 거리에 의한 높이 제한을 적용건축할 수 있는 것으로 사료되는바 이의 여부?



[답] 건축물의 높이는 건축법 시행령 제161조 제1항의 규정에 의거 남측도로 이외에도 양측면 후면 도로에 의한 높이 제한을 받아야 한 것임 (건설부)