

# 건축법 질의·회신

An Authoritative Interpretation of the Building Law

〈건설부 건축계획과〉

▶ **질의**

- 가. 건축허가시 오수·분뇨정화조의 평면도 구조도 등을 제출하여야 하는지 여부
- 나. 건축허가시 건축설비도등을 첨부하여야 하는지 여부 (질의자 : 서울 특별시장)

▶ **회신**

가. 질의“가”에 대하여

건축허가시 건축허가와 동시 처리되는 관계법의 규정에 의한 허가서 및 신고서와 관련 첨부서류는 모두 제출하는 것이며, 질의의 경우 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한법을 제9조, 제10조 및 제11조의 규정에 의한 설치신고서와 구비서류를 제출하여야 하는 것입니다.

나. 질의“나”에 대하여

건축허가시 제출하는 건축설비도서는 소방설비도의 제출에 한정되는 것이나, 건축물의 설비기준등에관한규칙 제3조의 규정에 의하여 건축법 시행령 제88조에서 규정한 건축물의 경우 설비기술사의 확인서를 제출하도록 하고 있으며, 동 규칙 제22조의 규정에 의하여 에너지절약계획서를 제출하여야 하는 건축물에 대하여는 건축허가시 이를 첨부하여야 하며 동 규칙 별지 제2호 서식에 의하여 설비 허가시 설비도서를 제출하지 아니하는 것입니다.

▶ **질의**

가. 도시계획시설로 결정된 일반주거지역내 기존재래시장 건축물에 대하여 건축법시행령“별표3”제1호자목의 적용여부 및 동 건축물의 대장일부를 1,000제곱미터 이상의 대중음식점으로 변경 가능여부

나. 도시계획시설이 아닌 일반주거지역내 기존재래시장을 공동주택 및 대중음식점등 타 용도와 복합용도로 건축가능여부 (질의자 : 서울 특별시장)

▶ **회신**

가. 질의“가”에 대하여

도시계획시설기준에관한규칙의 개정('87.12.9)이전에 일반주거지역에서 도시계획시설로 결정된 시장(도시계획시설로 결정된 재래시장포함)은 건축법시행령

제76조제1항의 규정에 의하여 지역·지구안에서의 건축물의 건축금지 및 제한에 관한규정은 적용하지 않는 것임.

건축법시행령“별표1”제13호의 규정에 의하여 판매시설에 근린생활시설(대중음식점포함)을 설치하는 경우에는 동 대중음식점은 근린생활시설이 아니라 판매시설이 되는 것임.

또한 도시계획사업시행허가의 변경은 사업시행허가내용을 변경할 경우 도시계획 법령의 절차에 따라 변경되어야 하는 것이므로 문의의 경우도 도시계획사업시행허가내용이 변경되는 경우라면 도시계획사업시행변경허가로 처리되어야 할 것임.

나. 질의“나”에 대하여

도시계획시설이 아닌 일반주거지역내에서 기존재래시장의 재건축은 건축법시행령“별표3”제1호자목의 규정을 적용하여 시장의 면적이 종전의 면적의 2배를 넘지 아니하는 범위안에서 일반주거지역내에서 건축이 가능한 용도와 복합으로 건축이 가능한 것임.

또한 판매시설내에 대중음식점의 설치는 회신내용가항을 참고하시기 바람.

▶ **질의**

공동주택의 발코니의 전체면적을 건축면적에서 제외하여 허가를 득한 경우로서 동건축물 설계변경시(발코니부분 제외)설계변경 부분에 대해서만 건축기준을 적용할 수 있는지의 여부? (질의자 : 대한건축사협회장)

▶ **회신**

건축법제5조의 규정에 근거한 건축허가를 함에 있어서는 건축법령에 적당한가의 여부를 검토하여야 하는 바, 관계공무원이 고의 또는 착오로 인하여 이를 관과히 허가를 하였다고 하더라도 위법사항이 당연히 적법한것이 되는 것은 아니므로 설계법 허가시에는 이를 적법하게 변경하여야만 허가를 득할 수 있는 것이나 그리하시기 바랍니다.

▶ **질의**

건축법이개정되기전에 종전의 건축법제44조제2항의 규정에 의하여 건설경기의 과열방지를 위하여 건축허가제한과 관련하여

특별시장이 건축허가를 반려한후 동반려된 건축허가가 건축법이 개정된후 다시 접수될 경우 건축허가는 누가하여야 하는지의 여부?  
(질의자 : 서울특별시)

▶회신

92.6.1. 부터시행되고 있는 개정건축법제8조에서 특별시의 경우 구청장이 건축허가를 하도록 규정하고 있으나 동법 부칙제3조에서 이법시행전에 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 것에 대하여는 종전의 규정에 의하도록 규정하고 있으므로 동법시행전에 건축허가를 신청한 것 또는 건축허가를 받은 것에 대한 착공신고 중간검사 및 사용검사 등은 이법 시행이전과 같은 절차를 이행 할수 있을 것이나, 건축허가제한 때문에 허가가 반려된 것에 대하여 구청장이 건축허가를 하여야 할 것입니다. 다만, 이러한 건축물의 건축기준의 적용에 대하여 '92.5.30. 공포된 건축법시행령 부칙제4조를 참고하시기 바랍니다.

▶질의

개정건축법 (법률 제4381호, '91.5.31) 제18조제4항제3호에서 건축물의 사용검사를 받은 경우에는 지적법 제3조의 규정에 의한 지적공부변동사항의 등록신청을 한 것으로 보도록 규정하고 있는 바, 동법 제36조제1항의 규정에 의하여 도로의 소요폭에 미달되어 후퇴한 부분도 지적변동사항의 등록신청이 있는 것으로 볼 수 있는지 여부  
(질의자 : 서울특별시)

▶회신

질의의 경우 소요도로폭에 미달되어 후퇴한 부분의 지적변동은 사용검사 신청시 소유자의 신청이 있는 경우에 한하여 지적법에 의한 지적변동사항의 등록신청을 한 것으로 볼수 있는 것입니다.

▶질의

주 용도가 의료시설인 병원에 장례를 행하는 장례실을 설치시 이 주용도인 의료시설의 부속용도로 보아 설치가 가능한지 여부  
(질의자 : 보건사회부장관)

▶회신

건축법상 부속용도라함은 건축물의 주된용도의 기능에 필수적인 용도로서 그 면적이 주된용도에 쓰이는 바닥면적합계의 50퍼센트미만으로서 건축법시행령 제2조 제1항 제14호 각목의 규정에 해당하는 용도를 말하는 것인 바, 질의의 장례식장이 당해 병원에서 사망환자의 장례식을 거행하는 범위내이고 주 용도에 쓰이는 바닥면적합계의 50퍼센트미만 이라면 의료시설의 부속용도라 할 수 있습니다.

▶질의

대지에 소유권 말소예고등기가 되어 있는 경우 건축허가 가능여부? (질의자:인천직할시장)

▶회신내용

건축법시행규칙 제6조 제1항의 규정에 의하여 건축허가시에는 대지의 소유나 권리에 관한 서류를 제출하도록 규정하고 있으며, 예고등기라 함은 일반의 제3자에게 현재 등기의 원인무효나 취소를 이유로 소송이 제기되고 있다는 사실을 공시하도록 법원이 등기소에 촉탁하여 그 내용을 기입하는 등기로서 이는 단순히 경고의 효력만 지니고 있을뿐 등기로서의 대항력은 없는 것이므로 예고등기만 되어 있다면 예고등기자의 동의가 없어도 건축허가는 가능할 것입니다.

▶질의

도시계획법상 용도지역이 변경 (공업지역→주거지역)지정고시되기 이전에 환경보전법에 의한 대기, 수질, 소음, 배출시설허가 및 공장등록된 사업장이 용도지역변경이후 기존건축물내에서 추가로 오염물질 방지시설 (흡수에 의한 시설)을 설치시 가능한지여부 (질의자 : 환경처 장관)

▶회신

도시계획의 변경으로 인하여 건축법상의 용도제한에 부적합하게된 경우 건축법 시행령 제102조제3항제1호나목의 규정에 의해 환경오염방지시설의 설치를 위한 증축은 가능한 것입니다.

▶질의

건축법 제54조의 규정에 의하여 지정된 재해위험구역에서 건축물을 건축하거나 사업이 시행되지않은 도시계획도로를 서울특별시에 무상기증하는 경우 건축법 제5조 제1항의 규정에 의하여 일조확보 등을 위한 높이제한 건폐율·용적율 등을 완화해줄 수 있는지 여부. (질의자 : 서울특별시)

▶회신

건축법 제5조제1항의 규정은 특정의 건축물 또는 대지가 법령의 규정취지에 부합되고 또한 건축법령의 규정을 조문 그대로 적용하는 경우 건축주에게 불합리하게 많은 불이익이 초래되는 경우에 한하여야 할 것이므로 귀 질의의 경우와 같이 법령의 규정에 따라 건축주가 받게되는 불이익을 보전해 주기 위한 경우에는 이를 적용할수 없을 것으로 사료됩니다. 예컨대 개발제한구역이나 전용주거지역 등과 같이 규제사항이 많은 대지에 대하여 인센티브의 일환으로 건폐율·용적율 등의 적용을 완화해줄 수는 없는 경우와 유사한 사례라 할 수 있을 것입니다.

▶질의

중전건축법시행령 제88조 제1항을 적용함에 있어 대지의 1면은 폭은 폭20미터인 도로에 접해있고 다른1면은 폭50미터인 하천에 접한 경우 폭20미터의 도로부분에 폭50미터인 도로가 있는 것으로 보아 높이제한을 완화 적용하는지 여부 (질의자 : 인천직할시장)

▶회신

중전건축법시행령 제88조 제1항에서 “건축물의 전면도로가 2이상 있는 경우”에 한하여 높이 제한을 완화하도록 규정하고 있으므로 귀 질의의 경우에는 동규정에 의한 높이제한 완화대상이 아닙니다.

▶질의

건축법전문개정 ('91.5.31.)에 따라 동법 제47조 및 제48조의 규정에 의거 건폐율 및 용적률을 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임되었는바, 이 경우 서울특별시 건축 조례개정시 건폐율 및 용적률 완화할 경우 수도권정비계획법에 의한 수도권정비심의위원회의 의결을 거쳐야만 하는지 여부 (질의자 : 서울특별시)

▶회신

수도권지역에서는 수도권정비계획법 제3조제2항에 의거 관계행정기관의 장은 수도권정비계획 (서울지역의 건폐율·용적률 완화를 강력억제토록 되어 있음)에 부합되지 않는 토지이용계획등을 수립할 수 없으나, 국민경제발전상 부득이한 경우에 수도권정비 심의위원회 심의를 거쳐 허용 할 수 있도록 되어 있는 것으로서 서울시 건폐율·용적률 완화는 수도권정비심의위원회 심의대상인 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶**질의**

지하층중 1면이 지상에 완전하게 노출된 경우 동부면에 지하주차장 출입구 및 창문 등의 설치 가능 여부 (질의자 : 대한건축사 협회장)

▶**회신**

가. 건축법 제2조 제4호 및 동법시행령 제2항의 규정에 의하여 지하층이라함은 당해층의 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해층의 높이의 3분의2 (단독주택 및 다세대주택은 2분의1) 이상인 것을 말하고 있으며, 또한 동법시행령 제63조 제2항의 규정에 의해 동법제44조 제1항의 규정에 의하여 그 설치가 의무화 되어 있는 지하층의 벽체는 건물의 층수에 따라 철근콘크리트 벽체의 두께를 달리 정하고 있습니다.

나. 경사지 등에 지하층을 설치시 성토 등에 따른 제반 문제점을 보완하기 위하여 동법시행령 제119조 제1항제10호의 규정에 의하여 지하층 지표면 산정은 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균에 높이의 수평면을 지표면으로 보도록 규정하고 있습니다.

다. “나”항의 규정에 의하여 지표면의 1면이 완전하게 지상에 돌출되는 경우 원칙적으로 지하층의 외벽은 동법시행령 제63조제2항의 규정에 의하여 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조로 층수에 따라 벽체를 설치하여야 하는 것임. 다만, 노출된 부분에는 주차용 출입구 또는 당해 지하층에 이용하는 사용자의 출입문과 통풍을 위한 개구부 (환기창 또는 진역창 등 제외)의 설치가 부분적으로 가능하다고 할 것이나, 이는 노출되지 않는 부분에 설치 할 수 없는 경우에 한하여 설치가 가능하다고 할 것이며 또한 설치한다 하더라도 최소한이 되어야만 유사시 대피목적으로 사용토록 의무화한 지하층 규정의 목적을 달성할 수 있을 것으로 사료됩니다.

▶**질의**

일반주거지역내에 건축된 업무시설인 신문사의 인쇄시설에 배출시설의 설치허가 가능여부 (질의자 : 서울특별시장)

▶**회신**

일반주거지역내에 적법하게 건축된 업무시설인 신문사라면 동신문사의 인쇄 시설이 주된 용도의 기능상 필수적인 것으로서 그 면적이 주된용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 50퍼센트미만이라면 건축법시행령 제2조제1항제14호의 규정에 의해 주용도인 업무시설인 신문사의 부속용도로 볼 수 있는 것인 바, 동 규정에 적합시 환경관계법령에 의한 배출시설설치허가가 가능할 것이나 공업배치 및 공장설립에 관한 법률에도 적합하여야 하는 것입니다.

▶**질의**

도시재개발 (도심지재개발) 사업이 완료된 지구내 기존건축물일부를 용도변경할 경우 건축법령에 적합하면 용도변경이 가능한지 (질의자 : 서울특별시장)

▶**회신**

도시재개발사업은 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능회복을 위하여 토지이용계획과 건축계획을 도시에 수립하여 계획적으로 시행하는 도시계획사업이므로 사업이 완료되었다 하더라도 건축계획을 변경할 경우에는 도시재개발 사업목적이나 도시재개발 기본계획에 적합하여야 할 것이며 부속용도인 판매시설의 일부를 건축법에서 허용되는 다른 용도로 변경하는 것은 가능하나, 재개발사업목적에 부합되는 여부등 이에 대한 구체적인 판단은 당해 사업시행권자인 귀사에서 판단하여야 할 사항입니다.

▶**질의**

건축허가당시 도시계획상 용도지역이 변경되어 자연녹지지역임에도 불구하고 일반주거지역으로 잘못 처리되어 건폐율·용적률이 위반된 경우 건축허가의 취소가 가능한지 여부 (질의자 : 대구직할시장)

▶**회신**

질의의 경우 현재 용적률 및 건폐율 등의 위반사항에 대한 시정이 가능한 경우라면 위반사항에 대하여 건축법 제69조제1항의 규정에 의거 시정을 하도록 하여야 할것이나, 시정이 불가능한 경우라면 동 규정에 의하여 건축허가를 취소 하는 것이 바람직할 것입니다.

▶**질의**

시장등은 건축법 제8조제2항 및 동법시행령 제8조제2항의 규정에 의한 문화재 주변의 건축물에 대한 건축허가시 시·도지사의 사전승인을 받아야 하는 바, 동법 제9조의 규정에 의한 건축신고시에도 시·도지사의 사전승인을 받아야 하는 여부 (질의자 : 경상남도지사)

▶**회신**

질의의 경우 건축법 제8조제2항 및 동법시행령 제8조제2항의 규정에 의하여 건축허가대상인 문화재주변 시·도지사의 사전승인대상인 건축물을 신고로서 이를 갈음하더라도 동법 제8조제2항의 사전승인규정까지 배제한 내용이 없는 점과 문화재지역의 환경 및 경관유지 등 문화재를 보호하고자 제정된 규정임을 감안할 때 시·도지사의 사전승인을 받아야 하는 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶**질의**

가. 8세대의 다세대주택으로 건축허가받아 7세대로 면적증감없이 변경코자 하는 경우 설계변경허가 또는 신고없이 가능한지 여부

나. 건축법시행령 별표14의 자연녹지지역안에서 건축조례가 정하는 바에 의하여 건축이 허용되는 식품공장에 배합사료공장이 포함되는지 여부 (질의자 : 충청남도지사)

▶**회신**

질의의 경우 건축법 제10조의 규정에 의한 허가·신고사항의 변경허가 또는 신고대상에 해당하지 아니한다면 허가 또는 신고없이 설계변경이 가능하나 사용검사시 제출하는 설계도서에는 이를 정정하여 제출하여야 하며 이에 따라 건축물대장을 작성제환조치에 의하여 '92.12.31까지 세대당 전용면적 135제곱미터이상의 다세대주택은 건축허가가 제한되고 있음을 참고하시기 바랍니다.

나. 질의의 배합사료공장도 한국산업분류중 분류 15음식료품제조업 (1533)에 해당되어 식품공장으로 볼 수 있는 것이니 그리아시기 바랍니다.

▶**질의**

산림재해방지를 위하여 설치하는 헬기격납고의 건축법상 용도 및 건축허가제한 대상에 해당하는지 여부 (질의자 : 산림청장)

▶**회신**

질의의 경우 당부에서 시행중인 건축허가제한조치의 내용중 착공연기대상인 공공 업무시설은 건축법시행령 별표1 제11호가목의 국가 또는 지방자치단체의 청사를 말하는 바, 질의의 건축물은 이에 해당하지 아니하는 경우로서 건축허가제한대상이 아닌 것이니 그리아시기 바랍니다.

▶ **질의**

유희, 시설인 공작물 (바이킹, 엔터프라이즈, 덴싱후라이, 뮤직 익스프레스)을 일반 주거지역내에 설치하는 것이 가능한지 여부 (질의자 : 충청남도지사)

▶ **회신**

질의의 경우 유희시설인 대형공작물 (바이킹, 엔터프라이즈, 덴싱후라이, 뮤직익스프레스 등)에 매표소, 관리소 등, 건축물이 수반되는 경우에는 건축법령의 용도분류상 "유기장"에 해당하는 위락시설로 분류되는 것이므로 일반주거지역에는 설치할 수 없는 것이며, 건축물이 없는 공작물이라 하더라도 동 유희시설의 성격상 용도지역의 (지정, 목적과 부합되지 않으므로 일반주거지역에 설치하지 아니하는 것이 바람직할 것입니다.

▶ **질의**

법령의 개정으로 인하여 준공업지역에 부적합하게된 공장에 건축행위가 수반되지 아니한 경우 배출시설의 교체가 가능한지 여부 (질의자 : 경기도지사)

▶ **회신**

질의의 경우 적법하게 건축허가 및 배출시설허가를 받았으나 건축법령의 개정으로 인하여 부적합하게 된 공장이라면 건축법령상 건축행위 (공장시설의 교체로 인하여 일반공장이 공해공장으로 되거나 특정 유해물질을 배출하는 공장으로 되는 경우를 포함)를 수반하지 아니하는 단순한 배출시설의 교체 (증설포함)는 건축법령상에는 규제하고 있지 아니합니다.

▶ **질의**

수산물의 부산물을 원료로 하여 어유 및 사료를 제조하는 공장이 건축법령상의 식품공장에 해당되는지 여부 (질의자 : 동해시장)

▶ **회신**

질의의 수산물의 부산물을 원료로 하여 어유와 사료를 제조하는 공장은 통계청고시 제91-1호 ('91.9.9) 한국표준산업분류상 대분류 D. 제조업의 중분류15.음식료품제조업 (사람 또는 동물이 먹을 수 있는 각종 음식료품 및 식품재료, 식용 및 비식용 동식물성 유지를 제조하는 산업활동)의 하나에 해당되는 것으로 판단되므로 건축법령상 이는 식품공장에 해당하는 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶ **질의**

건축물의 바닥면적을 산정하는 경우 질의의 그림과 같이 벽체의 중심선으로 둘러싸인 부분의 면적과 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 면적이 차이가 있을 때 바닥면적 산정 방법은? (질의자 : 충청남도지사)

▶ **회신**

건축물의 바닥면적의 산정은 건축법시행령 제119조제1항제3호의 규정에 의하여 산정하여야 할 것인 바, 이경우 벽체의 중심선으로 둘러싸인 부분의 면적과 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 면적이 차이가 있는 경우는 벽체 또는 기둥중심선중 외곽에 위치한 벽체 또는 기둥중심선을 기준으로 산정하여야 할 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶ **질의**

건축물에 부수되는 오수정화시설 또는 분뇨정화조의 설계를 건축사가 설계하여 건축허가가 가능한지 여부 (질의자 : 충남 예산

윤세일)

▶ **회신**

오수정화시설 또는 분뇨정화조는 설계 오수분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 제13조에서 동법 제38조제1항의 규정에 의한 오수정화시설의 설계·시공의 등록을 한자만이 건축물에 부수되는 오수정화시설 또는 분뇨정화조는 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한법률 제13조를 적용하지 않도록 규정하고 있으므로 건축사가 설계할 수 있는 것입니다

▶ **질의**

질의의 그림과 같이 일반숙박시설의 객실내 전실, 욕실, 복도에서 거실의 범위는? (질의자 : 경북 점촌 권일수)

▶ **회신**

건축법 제2조제5조호의 규정에 의해 거실이라함은 건축물안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 기타 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말하는 것으로서 이용자가 장기간 연속적으로 머물지 아니하는 린넨창고, 화장실 등은 거실에서 제외되는 것이나, 단위 객실에서 거실의 일부에 이러한 용도가 설치된 경우에는 동 부분은 거실에 포함되는 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶ **질의**

가. 읍·면의 지역에서 동일대지안에서 주택 84제곱미터, 창고 100제곱미터, 축사 156제곱미터를 건축하는 경우 건축신고로서 가능한지 여부

나. 읍·면의 지역에서 기존건축물을 (주택 가동 50제곱미터, 나동 40제곱미터)2동이 있는 경우 이중 1개동인 "가"동을 철거하고 주택을 84제곱미터로 건축시 건축신고로서 가능한지 여부 (질의자 : 경북 점촌 권일수)

▶ **회신**

가. 건축법시행령 제11조제1항이 신고로써 건축이 가능한 주택, 축사, 창고 등은 건축법상 주용도와 부속용도와 부속용도를 합한 면적을 기준으로 주택, 축사, 창고 등의 용도별로 각동의 연면적 합계를 말하는 바 귀 질의의 경우 창고 및 축사가 주택의 부속용도인지 등 각용도간의 관계에 따라 건축신고대상인지 여부를 당해 허가권자가 구체적인 사안에 따라 판단하여야 하며

나. 질의 "나"의 경우 "신고대상 85㎡이하"라 함은 당해대지안에 있는 모든주택의 면적을 합한 것을 말하므로 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가대상입니다.

▶ **질의**

건축법시행규칙 개정 ('91.6.1)전에 건축허가를 얻어 시공중에 있는 건축물에 대하여 건축법시행규칙 제20조에 의한 허용오차범위를 적용할 수 있는지 여부 (질의자 : 전북 남원 김재만)

▶ **회신**

건축법령 개정전에 허가를 받아 시공중에 있는 건축물도 건축법시행규칙 제20조의 규정에 의한 허용오차를 적용할 수 있는 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶ **질의**

건축법시행령 제11조제2항의 규정에 의하여 건축신고로서 건축허가에 갈음하는 건축물에 대하여 건폐율의 규정이 적용되는지 여부 (질의자 : 경남 진주 조진호)

▶ **회신**

건축허가대상 뿐만 아니라 귀 질의의 경우와 같이

건축신고대상인 건축물도 당해 지방자치단체의 건축조례가 정하는 건폐율의 규정에 적합하여야 하는 것입니다.

▶**질의**

건축물의 노대(발코니)부분이 외벽중심선에서 1.0미터이하로 돌출되어 있는 경우 건축면적에 산입되는지 여부 (질의자 : 경남 울산 전현수)

▶**회신**

귀 질의의 경우 건축법시행령 제119조제2호의 규정에 의해 건축물의 노대(발코니)부분의 수평투영면적전부에 대하여 건축면적에 산입하는 것입니다.

▶**질의**

건축허가를 받을 때에는 지하층 설치대상건축물이었으나 시공도중 건축법시행령이 개정('92.5.30.)되어 지하층설치대상에서 제외된 바, 이 경우 지하층을 설치하지 않도록 설계변경이 가능한지 여부 (질의자 : 경기 성남 신승재)

▶**회신**

귀 질의의 경우 지하층을 설치하지 않도록 설계변경이 가능합니다.

▶**질의**

건축물의 높이에 산입되지 않는 옥탑의 도로폭에 의한 높이제한의 적용여부? (질의자 : 전남 목포 이호성)

▶**회신**

건축법시행령 제119조제1항제5호다목의 규정에 의하여 건축물의 높이에 산입되지 않는 부분에 대하여는 동법제51조의 규정에 의한 도로폭에 의한 건축물의 높이제한을 적용하지 않는 것입니다.

▶**질의**

건축법시행령제86조제1호 본문의 규정에 의한 철도, 하천, 광장 등 건축이 금지된 공지에 학교의 운동장도 포함되는지 여부? (질의자 : 강원 춘천 최인성)

▶**회신**

건축법시행령 제86조제1호의 규정에 의한 건축이 금지된 공지에는 학교의 운동장이 포함되지 않는 것입니다.

▶**질의**

읍·면의 자연녹지지역안에 있는 대지에 건축을 하고자 할때는 대지안의 조경규정이 제외되는 바, 이법 개정이전('92.5.30)에 건축허가받아 시공중인 건축물에 대하여는 대지안의 조경규정이 제외되는지 여부 (질의자 : 충북 괴산 신영숙)

▶**회신**

읍·면의 건축법 제27조제1항의 규정에 의하여 읍·면의 자연녹지지역에서는 대지안의 조경을 설치하지 않도록 규정하고 있는 바, 문의의 경우 조경을 하지 않아도 됩니다.

▶**질의**

500제곱미터이하의 실내골프연습장이 건축법령상 어느 용도로 분류되는지와 다른 용도의 기존 건축물에 위와 같은 시설을 해당 구청장에게 신고한 후 설치할 수 있는지 여부 (질의자 : 서울 강남 최청송)

▶**회신**

골프연습장에 사용되는 바닥면적의 합계가

500제곱미터미만인 경우에는 건축법 시행령 별표1제4호나목(4)의 규정에 의한 근린생활시설에 해당되는 것이며, 기존건축물의 용도변경에 대하여는 기존건축물의 용도 등에 따라 동법시행령 제14조의 규정에 의한 허가 또는 신고를 받아야 하는 것이니 구체적인 자료를 첨부하여 허가권자에게 직접 문의하시기 바랍니다.

▶**질의**

공장안에 콘테이너박스 등을 설치하여 간이 보관창고 및 사무실로 사용할 수 있도록 허용요망 (질의자 : 대전 대덕 이준학)

▶**회신내용**

'92. 5. 30건축법시행령을 개정하여 동법시행령 제15조의 규정에 의해 콘테이너 기타 이와 유사한 구조로 된 임시사무실·창고·숙소로 사용하는 것은 가설건축물로 분류하였으며, 동 가설건축물을 시장·군수·구청장에게 신고하고 축조할 수 있도록 조치하였으니 신고의 방법 등 기타 필요한 사항은 당 해 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

▶**질의**

건축하고자 하는 대지가 전면에 폭 20미터의 도로에 접하고 또한 측면에 폭 50미터의 하천에 접하고 있을때 폭 20미터의 도로쪽에 폭 50미터의 도로가 있는 것으로 보아 종전 건축법 제88조의 건축물의 높이제한 완화규정을 적용할 수 있는지 여부 (질의자 : 인천 북구 한유섭)

▶**회신**

종전건축법 제88조의 건축물높이제한 완화규정은 대지가 2이상의 도로에 접한 경우에 한하여 적용되는 것이므로 귀 질의의 경우와 같이 대지가 도로와 하천에 접한 경우에는 완화규정의 적용대상이 아닙니다.

▶**질의**

승강기식주차장인 주차전용건축물의 바닥면적산정방법은? (질의자 : 서울 서초 권혁조)

▶**회신**

기계식주차전용건축물의 층수를 1층으로 보아 그 바닥면적을 산정하는 것입니다.

▶**질의**

건축법 제25조의 적용에 있어 현재 우리나라에 주둔하고 있는 외국대사관소유의 대지에 건축하는 건축물도 포함되는지 여부 (질의자 : 서울 강남 이근창)

▶**회신**

질의의 외국대사관이 건축하는 건축물의 경우에는 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물에 해당되지 아니하므로 이는 건축법 제25조의 적용대상에 포함되지 아니하는것이며, 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가대상인 것이니 그리하시기 바랍니다.

▶**질의**

가. 건축허가시 시장·군수가 위치를 지정한 도로이나 소요폭에 미달되어 건축선 후퇴부분이 건축물의 사용공사 신청시 지적분할하여 지목을 도로로 변경하여야 하는지 여부

나. 건축허가 대상이 아닌 시 또는 읍지역에서 2층 이하 연면적 200제곱미터 미만 건축물건축시 대지가 도로에 접하여 있지 않아도 착공신고만 하고 건축할 수 있는지 여부 (질의자 : 서울 구로 길영선)

▶회신

가. 질의의 경우 소요도로쪽에 미달되어 후퇴한 부분에 대하여는 건축법상의 지적분할이나 지목변경을 하지 않아도 되며, 나. 시 또는 읍의 지역이 아닌 지역에는 건축법시행령 제4조제2호의 규정에 의해 도로와 관계없이 건축이 가능하나, 시 또는 읍지역인 경우에는 건축법 제33조의 규정에 적합하여야 하는 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶질의

건축법 제3조의 규정에 의한 적용제외구역에서도 공동주택을 건축할 경우 건축법시행령 제86조의 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용하여야 하는지 여부(질의자:서울 강남 오양근)

▶회신

질의의 같은 경우 건축법 제3조 및 동법시행령 제4조의 규정에 따라 공동주택인 경우에는 건축법 제3조의 적용제외 구역에서도 동법시행령 제86조의 규정에 적합하여야 하는 것입니다.

▶질의

85제곱미터까지는 신축 및 증축과 관계없이 건축신고로 가능한지 여부 (질의자 : 서울 동대문 정병구)

▶회신

건축법시행령 제11조제2항제1호의 연면적의 합계가 85제곱미터이하인 단독 주택이라함은 기존건축물이 있는 경우 기존건축물의 연면적을 포함하되, 건축물이 없는 대지인 경우 새로이 건축하고자 하는 건축물의 연면적을 말하는 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶질의

가. 국토이용관리법상 경지지역인 면지역에서 건축하고자 하는 대지가 도로에 접하지 아니한 경우에도 건축할 수 있는지 여부 나. 시장·군수가 도로의 지정시 지목과 관계없이 지정가능 여부

다. 건축허가대상지역이 아닌 곳에서 2층이하로서 연면적 200㎡미만인 건축물의 대지가 도로에 접하지 아니하였으나 착공신고만 하고 건축가능 여부 (질의자 : 서울 구로 길영선)

▶회신

가. 질의“가” 및 “다”에 대하여 질의의 경우 건축법 제3조의 규정에 의해 도로와 관계없이 건축할 수 있으며 건축허가대상지역이 아닌 곳에서 2층이하 연면적 200㎡미만인 건축물은 착공신고 만으로 건축이 가능한 것입니다. 나. 질의“나”에 대하여 건축법시행령 제30조의 규정에 의하여 시장·군수가 지정하는 도로는 당해도로의 지목과는 관계없이 가능하나 당해 도로부분에 대한 관계법령의 규정에는 적합하여야 합니다.

▶질의

가. 도로점용허가는 건축허가신청전에 반드시 선행하여야 하는지 여부 나. 도로점용허가를 위한 신청서의 첨부서류인 설계서는 반드시 측량업등록을한 토목측량사무소에서 작성되어야만 하는지 여부 (질의자 : 서울 서초 김양빈)

▶회신

가. 질의“가”에 대하여 도로법 제40조의 규정에 의한 도로의 점용허가는 건축법 제8조의 규정에 의해 건축허가와 동시에 처리될 수 있는 것으로서

반드시 건축허가 신청전에 도로점용허가를 받아야 하는 것이 아니며,

나. 질의요지“나”에 대하여

도로점용허가 신청서의 붙임서류인 설계도서는 도로점용으로 교통소통 등에 지장이 초래되는지 여부를 판단하고 점용허가검토시 필요로 하는 서류이므로 점용지적, 평면, 종횡단, 배수, 면적 등의 사항을 확인할 수 있으면 됩니다. 따라서 설계회사 (토목측량사무소등 포함)가 작성하는 설계서에 한정하지 아니합니다.

▶질의

도시설계의 내용중 건축물이 없는 대지와 건축물이 있는 대지를 함께 공동개발토록 되어 있으나 기존건축물의 철거, 보상 등과 관련하여 공동개발이 불가능한 경우 단독으로 건축할 수 있는지 여부 (질의자 : 인천 남동 김성학)

▶회신

질의와 같이 도시설계의 내용상 인접대지와 공동개발토록된 경우 이는 건축법시행령 제 107조제2항의 규정에 의하여 권장사항에 해당한다 할 것이므로 인접대지와와의 협의가 불가능하다고 허가권자가 인정하는 때에는 단독개발도 가능한 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶질의

자연녹지지역안의 한 필지의 일부를 토지형질변경허가받아 건축하려할 때 하나의 필지중 토지형질변경이 되지 아니한 부분 (기 자연적으로 조정되어 있음)을 조정면적으로 볼 수 있는지 여부 (질의자 : 부산 서구 강석진)

▶회신

질의와 같은 경우 건축을 하기 위한 토지형질변경으로 인해 하나의 필지가 분리 (분할)되는 때에는 건축물이 있는 필지를 기준하여 조경을 하여야 하는 것이니 그리 아시기 바랍니다.

▶질의

판매시설 (상가)인 건축물에 부동산중개업소가 입주시 부동산중개업소를 판매시설로 보는지? (질의자 : 경기 안산 정명근)

▶회신

건축법시행령 별표1제13호의 규정에 의하여 판매시설건축물에 부동산중개업소등 근린생활시설을 설치하는 경우에는 부동산 중개업소등 근린생활시설도 판매시설에 포함되는 것으로 보므로 용도변경의 허가나 신고없이 동 부동산중개업소를 설치할 수 있습니다.

(다음호에 계속)