

건축법 질의·회신

An Authoritative Interpretation of the Building Law

〈건설부 건축계획과〉

▶ **질의**

너비 6미터인 통과도로와 너비 4미터인 막다른 도로가 교차하는 도로모퉁이 부분에 대하여도 건축법 시행령 제31조의 도로 모퉁이에서의 건축선 규정이 적용되는지? (질의자 : '92.11.30 경기도 성남 김경식)

▶ **회신**

귀 질의의 경우 건축법시행령 제31조의 규정에 의해 당해 도로의 너비와 도로의 교차각에 따라 일정부분 건축선을 후퇴하여야 하는 것입니다.

▶ **질의**

가. 건축하고자 하는 대지가 미개설된 도시계획 예정도로에 접하여 있는 경우 건축허가가 가능한 지 여부

나. 주택건설촉진법에 의하여 사업계획승인을 받아야 하는 건축물의 사업계획승인시 도시계획법에 의하여 계획된 도로를 진입도로로 볼 수 있는 지 여부 (질의자 : '92.11.30 충남 홍성 배재학)

▶ **회신**

질의"가"에 대하여

질의의 미개설된 도로가 도시계획법등 관계법령등의 규정에 의한 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 것인 경우 건축법 제2조 제11호의 규정에 의한 건축법상 도로이므로 동 도로에 접한 대지에 사실상 통행이 가능한 통로가 있다면 건축법상 건축은 가능하나 공동주택의 경우에는 주택건설촉진법등 관계법령에 적합하여야 합니다. 다만, 도로가 미개설된 사유지인 경우 동 통로를 사용하기 위하여 통로가 필요한지는 민법등 관계법령에 따라야 합니다.

질의"나"에 대하여

주택건설촉진법에 의하여 사업계획승인을 받아야 하는 주택단지의 진입도로는 주택건설기준등에 관한규정 제25조의 규정에 의거 단지 세대수에 따라 각기 달리 정하고 있는 기준 너비이상으로 개설되어 보행자 및 자동차의 통행이 가능하여야 하는 것이나 다만, 주택건설 촉진법제36조 및 동법시행령 제35조의 규정에 의거 간선시설설치의무자 또는 사업주체가

당해 주택건설사업의 준공검사일까지 도시계획법에 의하여 계획된 도로를 개설하는 경우로서 사업계획승인권자가 이를 인정하는 때에는 진입도로로 볼 수 있을 것이니 이에 대한 보다 구체적인 사항은 당해 허가권자에게 문의하시기 바랍니다.

▶ **질의**

건축법시행규칙 별표5의 규정에 의한 허용오차기준중 건축물높이에 대하여 허용되는 오차의 범위가 2퍼센트이내 (1미터를 초과할 수 없다)라함은 당해 건축물의 층별높이를 2퍼센트이내 규정을 적용하는지 여부 (질의자 : '92.11.26 경기 안산 박민용)

▶ **회신**

건축법시행규칙 별표5의 규정에 의한 건축물높이의 허용오차 2퍼센트이내라함은 건축물 전체높이의 2퍼센트이내를 말하고 이 오차는 1미터를 초과할 수 없는 것이며 지하층의 경우에는 반자높이가 2퍼센트이내 이어야 하는 것이니 그리아시기 바랍니다.

▶ **질의**

건축법시행령 별표1 제19호 마목의 규정에 의한 위험물취급소라함은? (질의자 : '92.11.23 경남 김해 박경숙)

▶ **회신**

질의의 위험물취급소는 소방법시행령 제15조에서 규정한 것을 말하는 것입니다.

▶ **질의**

부속건축물의 옥상을 통하여 2층건축물에 출입하는 계단을 설치하는 경우 동 옥외계단의 지반에서 높이1미터 이하 부분이 건축면적에 산입되는지 여부 (질의자 : '92.11.23 경남 마산 유현택)

▶ **회신**

건축법시행령 제119조 제1항 제2호의 규정에 의해 건축물의 옥외계단부분의 수평 투영면적 전부를 건축면적에 산입하는 것이니 그리아시기 바랍니다.

▶ 질의

일반주거지역안의 지상권 및 근저당이 설정된 대지를 택지조성하고 준공을 마친후 당해 대지에 건축을 하고자 할때 지상권자 및 근저당권자의 동의를 받아야 하는지 여부 (질의자 : '92.11.23 경남 울산 오병소)

▶ 회신

건축물의 건축을 하고자 건축허가신청을 하는 경우에는 건축법시행규칙 제8조의 규정에 의해 신청서에 대지의 범위를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여야 하는 바, 이는 당해 대지의 권원을 확보하였는지 여부를 확인하기 위한 것인바, 지상권이 설정된 대지에 건축을 할때에는 당해 지상권자의 동의를 받아야 하는 것이니 이에 대한 구체적인 내용은 당해 당해 허가권자에게 문의하시기 바랍니다.

▶ 질의

공장건축물을 증축하고자 건축허가신청시 건축허가신청서에 건축물의 대지위치 표시를 함에 있어 건축물이 건축되는 지면을 기재하는지 또는 공장등이 위치한 소재지번 전체를 표시하는지 여부 (질의자 : '92.11.17 경남 울산 유경중)

▶ 회신

질의의 경우 건축법 제2조의 규정에 의한 대지에 속한 모든 필지의 지면을 표시하여야 할 것입니다.

▶ 질의

높이 6미터 이하의 기계식주차장이 건축법상의 건폐율 규정이 적용되는 지 여부 (질의자 : '92.11.16 경기 구리 정재열)

▶ 회신

질의의 경우 건축법시행령 제118조 제1항의 규정에 의해 같은법 제47조의 건폐율 규정이 적용되는 것입니다.

▶ 질의

공장건축물은 공사가 완료되고 단지 내부의 기계설비와 환경오염방지시설의 설치가 앞당 상태에서 건축법상 건축물의 사용검사가 가능한지 여부 (질의자:'9211.14 경남 울산 김영명)

▶ 회신

귀 질의의 경우 환경오염방지시설을 설치하지 않았다면 공장으로서의 사용이 불가능하므로 사용검사필증을 교부 받을 수 없는 것입니다.

▶ 질의

10층으로 건축허가를 받아 건축중에 1~5층까지 임시사용승인을 받고, 임시사용 승인부분이 아닌 6층 부분에 대하여 설계변경이 가능한지 여부 (질의자 : '92.11.13 경기 안산 남광현)

▶ 회신

질의의 경우 임시사용승인여부와 관계없이 설계변경허가신청이 가능한 것이니 설계변경가능여부에 대하여는 설계도면등 구체적인 자료를 갖추어 당해 허가권자에게 문의하시기 바랍니다.

▶ 질의

다가구주택과 근린생활시설을 복합으로 건축시 지하층 인정기준은? (질의자 : '92.11.12 경기 안양 이광수)

▶ 회신

다가구주택과 근린생활시설을 복합으로 하여 하나의

건축물을 건축하는 경우 동 건축물의 지하층은 건축법시행령 제3조제2항의 규정에 의해 건축물의 바닥이 지표하에 있는 층의 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해층 높이의 3분의2이상이어야 합니다.

▶ 질의

'92.4월에 건축허가를 받아 건축중인 건축물에 대하여 '92.6.1부터 시행되는 개정건축법에서 규정한 허용오차규정을 적용받을 수 있는지 여부 (질의자 : '92.11.7 경기 안산 남광현)

▶ 회신

귀 질의의 경우 개정건축법시행 ('92.6.1)이전에 건축허가받아 법령시행이후까지 계속공사중인 건축물인 경우 건축법 제22조 및 동 시행규칙 별표 5에서 규정한 허용오차규정이 적용되는 것이니 그리하시기 바랍니다.

▶ 질의

차량번호제작공장의 건축법상 용도분류는? (질의자 : '92.11.6 경기 광명 박갑수)

▶ 회신

물품의 제조, 가공, 수리에 계속적으로 이용되는 건축물은 건축시행령 별표1 제17호의 규정에 의하여 공장에 해당되는 것이나, 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터미만으로서 환경관계법령에 의해 배출시설의 설치허가를 요하지 않는 경우에는 동법시행령 별표1제4호 나목 (7)의 규정에 의하여 제2종 근린생활시설에 해당됩니다.

▶ 질의

하나의 대지에 2동의 건축물을 건축허가받아 착공신고를 한 후에 각동별로 대지를 분할하여 각동별로 2건의 설계변경 허가신청이 가능한지 여부 (질의자 : '92.11.6 경남 울산 안중훈)

▶ 회신

건축법 제2조제1호의 규정에 의해 대지는 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말하는 것이므로 질의의 경우가 건축법 제49조제2항의 규정등 관계법령에 적합하게 대지를 분할한 경우라면 각동별로 설계변경 허가신청이 가능할 것이니 관계법령에의 저촉여부등 구체적인 내용은 당해 허가권자에게 문의하시기 바랍니다.

▶ 질의

의료시설안에 근린생활시설에 해당하는 의원, 한의원 등의 설치가 가능한지 여부 (질의자:'92.11.3 경기 의정부 문명자)

▶ 회신

귀 질의의 경우 의료시설의 일부를 근린생활시설인 의원으로 사용하고자 하는 경우 용도변경신고를 한후 설치가 가능한 것입니다.

▶ 질의

일반주거지역안에서 건축법시행령 제86조제2호의 규정에 의하여 공동주택의 건축시 채광등을 위한 개구부가 향하는 방향에 도로가 있는 경우 적용하는 인접대지경계선은? (질의자 : '92.11.30 서울 서대문 유철수)

▶ 회신

건축법시행령 제86조 제2호의 규정적용시의 경우 건축법시행령 부칙 제3조의 규정에 따라 건축조례가 정하여지지

아니한 때에는 도로 반대편 경계선을 인접 대지경계선으로 하여 높이를 제한하는 것입니다.

▶ **질의** _____

건축하고자 하는 대지의 정북방향에 철도부지로서 화물보관 및 수송만을 위한 역사가 있는 경우 동 역사의 반대편경계선을 인접대지경계선으로 볼 수 있는지 여부 (질의자 : '92.11.26 서울 중구 최관식)

▶ **회신**

질의의 철도부지가 도시계획법령의 규정에 의한 도시계획시설에 해당하는 경우라면 건축법시행령 제86조의 규정적용시 건축이 허용되지 아니하는 공지로 볼 수 있을 것이나, 이에 해당하는지의 여부에 대하여는 당해 허가권자에게 직접 문의하시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

하나의 대지안에 12년된 8세대용 1동과 6세대용 1동의 공동주택을 철거하고자 할 때 멸실신고없이 철거가 가능한지 여부 (질의자 : '92.11.26 건설부 주택국장)

▶ **회신**

건축물의 소유자 또는 관리자는 건축법 제27조 및 동법시행규칙 제24조의 규정에 의하여 그 건물을 철거하고자 하는 경우 철거예정일 7일전까지 시장등에게 신고하여야 하는 것입니다.

▶ **질의** _____

하나의 건축물안에 상층부 4개층은 공동주택이고 하층부 3개층은 상가인 경우와 상층부 5개층이 공동주택이고, 하층부 3개층이 상가인 경우의 공동주택의 구체적 용도는? (질의자 : '92.11.25 서울 송파 성락봉)

▶ **회신**

건축법을 적용함에 있어 하나의 건축물안에 공동주택이 4개층인 경우 그 연면적 규모에 따라 다세대주택 또는 연립주택에 해당되는 것이며, 5개층인 경우에는 아파트에 해당되는 것이니 그리아시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

여주군 여주읍 연라리 552-7 (주)중부의 지상에 기존건물 18개동이 있는 바, 동 대지상에 공장과 작업장을 추가로 건축한 경우 증축인지 신축인지 여부 (질의자 : '92.11.23 서울 강남 한제익)

▶ **회신**

질의의 경우 대지의 현황등이 불분명하여 정확한 회신이 불가하나 일단의 대지에 건축된 공장에 추가하여 건축한 경우라면 이는 증축에 해당되는 것으로 판단되니 보다 자세한 사항은 당해 허가권자에게 직접 문의 하시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

시설녹지에 일부 저축되어 있는 대지위에 건축물을 건축하고자 할 경우 견폐울 및 용적률산정시 시설녹지 저축부분은 대지면적에서 제외되어야 하는지 (질의자 : '92.11.19 서울 중랑 김재천)

▶ **회신**

도시계획법 제12조에 의하여 결정고시된 시설녹지는 도시공원법 제11조 및 제12조에 의거 설치관리되어야 하는

도시계획시설이므로 동 부분은 건축물의 대지면적에 산입할 수 없는 것입니다.

▶ **질의** _____

일단의 대지의 일부분을 토지형질변경허가받아 건축하고자 할 때 적용하는 대지면적의 범위는? (질의자 : '92.11.19 건설부 도시계획 과장)

▶ **회신**

건축법상 대지라함은 건축법 제2조제1회의 규정에 의하여 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말하는 것으로 질의의 경우 토지형질변경허가후 지적법에 의하여 토지형질 변경된 부분이 지적법에 의하여 분할되어 지적정리되는 경우라면 각각의 필지를 건축법상 하나의 대지로 볼 수 있는 것입니다.

▶ **질의** _____

타워형 기계식 주차장전용건물의 건축법상 바닥면적 산정방법은? (질의자 : '92.11.21 부산 서구 이중수)

▶ **회신**

주차용도에 쓰이는 질의와 같은 수직순환식 또는 승강기식인 기계식주차장으로서 바닥이 층별로 구획되지 아니한 경우라면 당해 주차장의 층수는 1층으로서 1층 바닥면적이 연면적에 해당되는 것이며, 참고로 주차장법령에서 정하고 있는 산정방법은 주차장법상의 주차면적의 산입에 기준되는 것으로서 건축법상의 면적산정기준과는 별개의 사항이니 그리아시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

대입제수생을 상대로 하는 종합학원과 고등학교 재학생을 상대로 하는 단과학원이나 방학중 개설하는 학원이 건축법령상의 대학입시계학원에 해당되는지 여부 (질의자 : '92.11.23 대구 중구 우대영)

▶ **회신**

대학입시를 목적으로 수강하는 질의와 같은 학원의 경우 종전 건축법시행령 별표2제4항제2호의 대학입시계학원에 포함될 것으로 판단되나, 보다 구체적인 사항은 종합행정을 담당하는 당해 허가권자에게 직접 문의하시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터인 실내골프연습장의 건축법령상 용도분류는? (질의자 : '92.11.13 서울 구로 김종문)

▶ **회신**

질의와 같은 경우 건축법시행령 별표1제2호나목 (4)의 제2종 근린생활시설에 해당되는 것입니다.

▶ **질의** _____

사진필름의 현상인화를 전문으로 하는 업소가 건축법령상 어느 용도분류에 해당하는지 여부 (질의자 : '92.11.18 서울 영등포 최현재)

▶ **회신**

질의의 사진필름현상소가 배출시설설치허가를 요한다던 건축법시행령 별표 1제17호의 공장에 해당하는 것이니 그리아시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

가옥대장상의 용도가 "쇼핑센터"인 경우 부동산중개업 허가가 가능한지 여부 (질의자 : '92.11.18 부산 동래 이봉순)

▶ **회신**

질의의 쇼핑센터가 건축법상 판매시설인 경우라면 신고없이도 설치가 가능한 것이니 그 절차등에 대하여는 당해 허가권자에게 직접 문의하시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

기숙사, 노유자시설, 숙박시설은 건축할 때 방충망을 설치해야 하는지 여부 (질의자 : '92.11.19 서울 영포 박세형)

▶ **회신**

질의의 경우 종전 건축법시행령 제17조제2항의 규정에서 기숙사, 노유자시설, 의료시설 또는 숙박시설의 거실의 창으로서 수시로 여닫는 것에 있어서는 방충망을 설치토록 하였으나 현행 건축법령에서는 이를 의무화하고 있지 아니하니 그리하시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

질의도면과 같이 쓰레기 소각처리기계설비가 소각로 본체 및 집진기의 높이는 4.6미터이며, 집진기에 부착된 배기통의 높이가 3미터로서 전체 7.6미터인 경우 이를 건축법시행령상의 공작물로 보아야 하는지 여부 (질의자 : '92.11.12 서울 구로 임돈호)

▶ **회신**

질의와 같은 경우의 쓰레기 소각처리기계설비는 건축법시행령 제118조제1항제9호의 기타 이와 유사한 것으로서 건축조례가 정하는 바에 따라야 할 것이니 그리하시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

유해화학물질관리법에 의한 유독물을 판매하고자 하는 자는 영업소와 보관창고를 갖추어야 하나 영업소와 보관창고가 서로 다른 소재지에 있는 경우로서의 영업소가 건축법령상 용도분류는? (질의자 : '92.11.12 서울 종로 박상열)

▶ **회신**

유해화학물질관리법에 의한 유독물 판매를 위한 건축물에 영업소와 보관창고가 함께 있는 경우에는 이는 건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설에 해당한다 할 것이나 질의와 같이 유독물판매소가 영업공간과 창고공간이 각기 다른 소재지에 위치한 경우의 영업공간이 유해화학물질의 일시적인 보관 및 저장등도 하지 아니하고 단순히 사무적인 업무만을 한다고 시장·군수가 인정하는 경우라면 동 영업공간의 면적에 따라 근린생활시설 또는 일반업무시설에 해당되는 것입니다.

▶ **질의** _____

1968년도에 건축된 건축물의 건축물관리대장에 주용도가 "영업"으로 기재되어 있는 경우 이는 현재의 판매시설로 볼 수 있는지 여부 (질의자 : '92.11.13 서울 강남 최미경)

▶ **회신**

질의와 같이 건축법령상의 용도분류가 제정되기전에 건축된 건축물은 당시부터 현재까지의 사용한 양태등을 종합적으로 검토한 후 이를 근거로 하여 현행규정에 의한 용도분류를 적용하여야 할 것이니 이와 관련한 보다 구체적인 사항은 당해 허가권자에게 문의하시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

종전건축법에서 일반주거지역에서 건축할 수 없는 건축물중 대중음식점 (당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000㎡이하인 것을 제외한다) 으로 되어 있는 바, 당해 용도의 바닥면적의 합계란? (질의자 : '92.11.11 서울 강남 김평국)

▶ **회신**

질의의 경우 대중음식점에 부속되는 복도나 주차장등 부속용도의 부분도 포함되는 것입니다.

▶ **질의** _____

군에서 발주한 군인용 막사와 지방경찰청에서 경찰기동대의 숙식을 주목적으로 하는 "숙영시설"이 건축법령상 어느 용도에 해당되는지 여부 (질의자 : '92.11.9 서울 중구 홍판의)

▶ **회신**

군부대내에 위치한 군인용 막사는 건축법시행령 별표1제27호의 군사시설에 해당하는 것이며, 경찰기동대의 숙영시설은 경찰관서와 하나의 대지에 위치하고 건축법시행령 제2호제14호에 해당하는 경우라면 공공업무시설의 부속용도에 해당되겠으나 이에 해당하지 아니하는 위치에 입지하는 경우라면 동 숙영시설의 운영목적 및 행태등에 따라 기숙사에 해당되는 것으로 판단되나 보다 구체적인 사항은 당해 허가권자에게 직접 문의하시기 바랍니다.

▶ **질의** _____

일반주거지역안에서 예식장 및 운동시설을 건축하기 위해 '92.5.29 건축허가를 신청하였으나 건축허가제한으로 인해 반려받았는 바, 개정된 건축법시행령의 규정에 따른 건축조례에서 이를 금지할 경우 동법시행령 부칙 제4조의 규정에 의해 건축가능여부 (질의자 : '92.11.10 인천 남구 박승희)

▶ **회신**

질의와 같은 경우 건축법시행령 부칙 제4조의 규정에 따라 건축허가 제한이 해소된 날부터 6월까지는 종전의 규정에 따라 건축이 가능합니다.

▶ **질의** _____

건축허가를 받아 공사중 건축설계자를 변경하고자 할 때 전 건축설계자의 동의를 받드시 받아야 하는지 여부 (질의자 : '92.11.11 대전 중구 오한진)

▶ **회신**

건축법상 건축설계자를 변경할 때 전설계자의 동의를 받을 필요는 없으며, 이는 당초설계자와의 계약내용등 민사상의 관련규정에 따라 처리되어야 합니다.

▶ **질의** _____

가. 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300㎡미만인 종교집회장을 내대지에 건축하고자 하는 바, 동 건축물의 용도는 제2종 근린생활시설인지 또는 종교시설인지 여부 (질의자 : '92.11.6 서울 서초 김익태)

나. 상기의 시설을 준공후 증축하고자 할 때 종교시설에 해당되게 되는 바, 이 경우 대지안의 공지규정 적용여부는?

▶ **회신**

가. 질의의 경우 건축법시행령 별표1제4호 나목 (5)의 제2종 근린생활시설에 해당하는 것이며,

나. 상기 근린생활시설의 증축으로 인해 건축법시행령

제81조의 규정에 의한 대지안의 공지를 확보하여야 할 대상규모에 해당되는 경우에는 소정의 공지를 확보하여야 하므로 미리 이를 감안하여 건축하여야 합니다.

▶ 질의

건축허가를 받아 착공신고없이 공사중 적발되어 벌금납부등 처벌후 동 허가가 취소되기전이라면 새로이 착공신고후 공사가능여부 (질의자 : '92.11.4 건설부 주택국장)

▶ 회신

질의와 같이 건축허가를 받아 건축법령에 의한 절차를 위반하여 처벌이 되었다면 건축물이 건축법 및 관련법에 의한 건축기준에 모두 적합하다고 당해 허가권자가 인정하는 때에는 새로이 착공신고를 한 후 공사가 가능할 것이니 그리하시기 바랍니다.

▶ 질의

화물트럭터미널의 하치장인 건축물의 지붕의 끝선이 기둥중심선으로부터 7미터가 돌출된 1층 건축물의 경우 바닥면적의 산정방법은? (질의자 : '92.11.2 서울 강남 이재관)

▶ 회신

질의의 경우 건축법시행령 제119조제1항제3호의 규정에 의해 지붕처마 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적을 바닥면적으로 하는 것이니 그리하시기 바랍니다.

▶ 질의

가. 건축에 관한 계획의 사전결정제도가 당해 시·군의 건축조례가 개정되기전에도 시행할 수 있는지 여부
나. 도시계획사업의 시행허가를 별도로 받지 아니하고 건축허가신청시 일괄신청이 가능한지 여부 (질의자 : '92.11.2 서울 서초 안병의)

▶ 회신

가. 질의의 경우 건축조례에서 그 대상을 정하지 아니한 때에는 시행될 수 없는 것이며,
나. 건축법 제8조제4항의 규정에 의해 건축허가를 받은 경우 도시계획사업시행 허가를 받은 것으로 보는 것이니 그리하시기 바랍니다.

▶ 질의

건축법시행령 제86조제2호의 규정에 따른 공동주택의 일조확보를 위한 건축물 높이산정시 건축조례가 정하여지지 아니한 경우 인접대지경계선을 도로반대측경계선으로 보는지 아니면 도로의 중심선으로 보는지 여부 및 공동주택의 일조확보를 위한 높이제한에 다세대 주택은 제외되는지 여부 (질의자 : '92.11.6 서울 특별시장)

▶ 회신

귀 질의의 경우 개정법령에 따른 건축조례가 개정될 때까지는 종전건축법시행령 제90조제3호의 규정을 적용하는 경우 인접대지경계선은 도로의 반대측경계선으로 보는 것이며, 동 공동주택의 일조확보를 위한 높이제한대상에 다세대주택도 포함됩니다.

▶ 질의

종전 건축시행령 제92조 제2항 (대지안의 공지)의 규정에 의하면 공동주택은 외벽 각 부분으로부터 인접대지경계선까지

직각방향의 수평거리는 6미터 이상 또는 높이의 0.5배중 작은 것 이상을 띄도록 되어 있는 바, 건축물의 모서리부분에 대하여는 동규정을 적용함에 있어 가장 가까운 거리를 기준으로 하여야 하는지 또는 직각방향으로의 거리를 기준으로 하여야 하는지 여부 (질의자 : '92.10.28 광주 북구청장)

▶ 회신

건축법시행령 제92조 제2항 규정은 직각 방향을 명시하고 있으므로 귀질의의 경우 직각방향으로의 거리를 기준으로 적용하여야 합니다.

▶ 질의

가. 도시계획법상 일반주거지역내에 있는 지목이 담·전으로 되어 있는 토지 10필지 (면적 : 1,986평)에 골프연습장을 건축하고자 건물부분에 대하여만 형질변경 허가신청하였으나, 서울시 (강남구청)에서는 전체의 토지를 형질변경하여야 한다는 바, 이에 대한 견해

나. 형질변경후 변경된 면적의 20%의 토지를 서울시에서 기부채납요구하는 바, 이에 대한 법적근거는? (질의자 : '92.8.27. 서울 서초 최병재)

▶ 회신

가. 토지의 형질변경허가면적은 토지의 형질변경등행위허가 기준등에 관한 규칙 제3조에서 규정한 허가신청서에 의거 신청인이 신청한 면적에 대해서 관할 시장 또는 군수가 허가가능여부를 판단하여 허가하는 것입니다. 참고로 토지의 용도가 같은 용도로서 50센티미터미만의 절토, 성토, 정지 등은 허가를 받아야 하는 형질변경의 범위에서 제외하는 내용등을 골자로 하여 '92.8.21 동 규칙개정안을 입법예고하였음을 알려 드리오며,

나. 형질변경수 변경된 토지면적의 20%를 기부채납토록하라는 법적근거는 없는 것으로 불임과 같이 서울특별시장에 통보하였으니 그리하시기 바라며, 참고로 도시계획법 제4조의 규정에 의한 토지의 형질변경허가는 건축법 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받으면 토지형질변경허가를 받은 것으로 보게되어 있습니다.

▶ 질의

자동차정비공장의 용도가 종전건축법시행령에서 공장으로 분류되어 건축조례의 규정에 의하여 제3종미관지구안에서 건축이 불가능하였으나, '92.6.1개정되어 시행중인 건축법시행령에서 이를 자동차관련시설로 분류하였는 바, 조례가 정하여지지 아니한 현시점에서 제3종 미관지구안에서 동 시설이 허용되는지 여부 (질의자 : '92.10.27 강원도지사)

▶ 회신

자동차정비공장이 종전건축법시행령 및 건축조례의 규정에 의하여 제3종미관지구 안에서 건축이 불가능하였으나, 개정건축법시행령에서 그 용도분류가 바뀌어 자동차 관련시설로 허용되는 용도가 되었다라도 동 시행령 제69조제1항의 규정에 의하여 미관지구안의 허용되는 건축물의 종류를 건축조례로 정하도록 하였으나, 정하지 아니한 현시점에서는 건축법시행령 부칙 제3조의 규정에 따라 종전규정을 적용하여 제3종미관지구안에서는 건축이 불가능합니다.

▶ 질의

도시재개발 (도심지재개발)사업이 완료된 지구내

기존건축물의 일부를 용도변경할 경우 건축법령에 적합하면 용도변경이 가능한지 (질의자 : '92.10.19 서울 특별시장)

▶ **회신**

도시재개발사업은 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능회복을 위하여 토지이용계획과 건축계획을 동시에 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 가능한 것이나, 재개발사업목적에 부합되는지 여부등 이에 대한 구체적인 판단은 당해 사업시행권자인 귀사에서 판단하여야 할 사항이니 그리아시기 바랍니다.

▶ **질의**

송유관누유발생시 자동으로 차단되는 안전설비인 긴급차단밸브 설치를 위한 건축물이 일반주거지역에서 도시계획시설로서만 건축가능한지 여부 (질의자 : '92.10.24 대한송유관공사)

▶ **회신**

송유관사업법령에 의한 송유관은 도시계획시설중의 하나인

유류저장 및 송유설비에 해당하지 않으므로 도시계획시설로서만 설치하여야 하는 시설은 아닌 것이며, 건축법 시행령 별표1 제5호 다목의 변전소등과 유사한 시설로 보아 근린 공공시설에 해당하는 것으로 판단되므로 일반주거지역에 건축이 가능합니다.

▶ **질의**

아파트형공장의 건축가능여부와 관련하여 건축조례가 정하여지지 아니한 시점에서 건축법시행령 부칙에 건축조례가 정하여지지 아니한 경우 종전규정에 의한다 하였으므로 '89.11.20개정된 건축법시행령의 규정을 적용하여 건축이 가능한지 여부 (질의자 : '92.10.8 중소기업진흥공단)

▶ **회신**

질의의 경우 건축법시행령 부칙 제3조 및 '90.7.16개정된 건축법시행령 (대통령령 제13055호)부칙 제2조의 규정에 의하여 '89.11.20개정된 건축법시행령 (대통령령 제12845호)제66조 제2항 제1호의 규정에 의한 일반주거지역안에서 허용되는 규모이하로 건축되어야 하는 것입니다.

건축캠페인

이러한 건축문화부터 정착시키자

언제부터 인지 우리사회는 건축은 있되 문화는 아직 자리잡지 못했다는 지적이 흔히 있었다.

문화란 그것을 공유하는 주체집단과 시간과 공간을 필요로 한다. 문화를 공유하는 주체집단이란 건전한 가치관과 생산적인 활동규범에 대한 공동인식을 전제로 하는 것이다.

그런데 우리의 건축문화는 이러한 공동인식이 확대되지 않아 참다운 건축문화가 꽃피지 못하는 것이다.

우리가 해야할 첫번째 일은 이러한 공동인식의 장을 만들고 그것을 키워 나가는 것이다.

이런 조그만 부분부터 설계자, 시공자, 건축주 모두가 서로의 사회적 책임을 공유하고 서로를 존중할때 우리의 건축에도 문화가 자리잡을 것이다.

이러한 행위의 확산을 통하여 건축관련자의 사회의식 고취는 물론, 자신의 행위가 보다 나은 생활환경의 창조로 이어져 사회적 기여에 이바지 한다는 자긍심을 북돋워 주는 계기가 될 것이다.



사진 : 서울대 삼성전산관