

건축법 질의·회신

An Authoritative Interpretation of the Building Law

건설부 건축계획과

▶ 질의

건축물의 사용검사신청시 공사시공자의 면허증명 및 날인여부

▶ 회신

건축물의 사용검사 신청시에는 건축법시행규칙 제16조 및 동별지시서 제19호의 규정에서 공사시공자의 면허증명 및 날인에 대하여 의무화하지 않고 있습니다. (질의자 : '93.1.8 서울 강남 이광호)

▶ 질의

이동전화, 무선호출 등 무선통신방식에 의한 통신사업을 운영하는 특정통신사업자가 건축하는 건축물의 용도분류를 일반업무시설 및 근린생활시설인 사무소에서 근린공공시설인 전신전화국 및 방송통신시설에 포함될 수 있도록 요망

▶ 회신

일반통신사업자 및 특정통신사업자가 건축하는 건축물로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것은 건축법시행령 별표1 제5호 가목의 규정에 의한 근린공공시설인 전신전화국에 해당하는 것이고, 그 바닥면적이 1천제곱미터를 초과하는 것은 동법시행령 별표1 제28호 나목의 규정에 의한 방송통신시설중 전신전화국에 해당하는 것입니다. (질의자 : '92.12.28 체신부 장관)

▶ 질의

가. 종전 건축법시행령 제88조 제1항 단서규정 및 제89조 제1항 규정의 조례제정 이전까지의 적용가능여부

나. 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 다목의 승강기탑, 계단탑, 망루가 건축면적의 8분의 1이하 (높이 12m 미만의 경우)인 경우 높이 산정에서 제외되는 바, 도로사선제한 및 일조권 제한에도 제외되는지 여부

▶ 회신

가. 종전 건축법시행령 제88조 제1항 단서의 규정은 시행중인 개정 건축법령에서 조례로 정하도록 한 사항이 아니므로 적용 불가능한 것이며 종전 건축법시행령 제89조 제1항의 규정은 시행중인 개정 건축법 제52조 규정에 따라 조례로 정하는 바에 따라 건축물 높이 제한을 완화한 것으로 보아 조례가 제정되기 이전까지 종전 규정에 따라 적용가능한 것입니다.

나. 질의의 높이 산정에서 제외되는 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 다목의 규정에 의한 부분은 도로폭에 의한 건축물의 높이 제한 일조권에 의한 건축물의 높이제한시 건축물의 높이에서 제외되는 것입니다. (질의자 : '92.12.31 대한건축사협회)

▶ 질의

가. 도로사선제한선을 벗어나게 돌출창을 설치할 수 있는지 여부.
나. 단독주택 및 근린생활시설의 의, 부계단이 건축면적 및 바닥면적에 산입되는지 여부.

▶ 회신

가. 질의와 같은 돌출창은 도로너비에 의한 건축물의 높이 제한선의 밖으로 돌출하여 설치할 수 없는 것이며,
나. 건축물의 외부계단의 수평투영면적은 건축법시행령 제119조 제1항의 규정에 의해 건축면적에 전체면적이 산입되는 것이며 바닥면적의 산입방법에 대하여는 동 규정에 따르는 것입니다. (질의자 : '93.1.19 서울 중랑 최상혁)

▶ 질의

'93.1.1부터 상업용 건축물의 면적 제한없이 전면 해제되었는지 여부.

▶ 회신

건축법 제12조의 규정에 의하여 '92.12.31까지 건축허가제한중인 건축물중 수도권지역 (5개 신도시구역 제외)안의 위락시설에 한하여 '93.6.30까지 제한기간을 연장하고 기타 지역의 대상 건축물에 대하여는 '93.1.1부터 해제조치 하였습니다. (질의자 : '93.1.19 서울 도봉 이성철)

▶ 질의

도로너비 6미터이상인 도시계획 예정도로에 35미터 접하고, 현재 보행 및 차량통행이 가능한 도로너비 4미터이상 도로에 접한 대지에 연면적 1천제곱미터이상 건축물의 건축가능여부

▶ 회신

질의의 경우 건축법시행령 제28조 제2항 제1호의 규정에 의하여 건축조례가 정하는 바에 의하여야 할 것이나, 동부칙 제3조의 규정에 따라 건축조례가 정하여지지 아니한 경우 건축법 제2조 제11호 및 종전 건축법시행령 제63조의 규정에 의하여 질의의 대지에 연면적 1천제곱미터 이상의 건축물의 건축이 가능한 것입니다. (질의자 : '93.1.20 서울 마포 이남주)

▶ 질의

유치원에 설치되는 교원사택을 부속용도로 보아 노유자시설로 분류할 수 있는지 여부.

▶ 회신

부속용도라함은 건축법시행령 제2조 제1항 제14호의 규정에

해당하는 용도를 말하는 것으로 질의의 교원사택은 동별표 1의 단독주택에 해당하는 것으로 부속용도에 해당하지 아니할 것으로 판단되니 복합용도로 건축허가 신청하시기 바랍니다. (질의자 : '93.1.25 서울 강남 김근식)

▶ **질의** _____

건축법 제27조의 규정에 의한 철거 등의 신고시점은?

▶ **회신**

건축물을 철거하고자하는 자는 건축법시행규칙 제24조의 규정에 의하여 철거예정일 7일전까지 시장 등에게 하도록 하고 있으며, 신축건축물의 건축허가 시점과는 무관할 것입니다. (질의자 : '93.1.25 광주 북구 진중훈)

▶ **질의** _____

질의의 그림과 같이 도로에 2미터 이상 접하나 대지의 연장부분은 그 너비가 2미터 미만인 대지의 경우 동 대지위에 건축가능여부.

▶ **회신**

질의의 통로부분이 건축법령상 대지의 일부분인 경우라면 건축법시행령 제42조의 규정에 의하여 단독주택에 한하여 건축가능한 것으로 판단됩니다. (질의자 : '93.1.21 서울 동대문 우종환)

▶ **질의** _____

건축법시행령 제8조 제2항의 규정을 적용함에 있어 지상 25층의 건축물을 건축함에 있어 12층부터 25층까지는 공동주택으로서 1층부터 11층까지는 업무용으로서 업무용의 면적이 더 클 때 시·도지사의 건축허가 사전승인 대상인지 여부.

▶ **회신**

질의의 경우 건축법시행령 제8조 제2항의 단서규정에서 공동주택과 공장의 경우에는 건축허가전 사전승인 대상이 아니므로 동 용도를 제외한 면적 또는 층수로 동 규정의 적용여부를 판단하여야 하므로 질의의 건축물은 시·도지사의 사전승인대상이 아닌 것입니다. (질의자 : '93.1.26 서울 송파 강경원)

▶ **질의** _____

1988년 하반기 적발된 위반건축물에 대하여 현행 건축법의 규정에 의하여 이행강제금을 부과할 수 있는지 여부.

▶ **회신**

질의의 경우 건축법 부칙 제6조의 규정에 의하여 종전의 규정에 의하여 건축물의 처분에 관하여는 동법 제83조의 규정에 불구하고 종전의 규정에 따라 처벌하는 것입니다. (질의자 : '93.1.26 서울 종로 구영학)

▶ **질의** _____

주거 및 상업복합건축물중 공동주택부분에 설치된 발코니 (노대)가 기둥안쪽에 있는 경우 바닥면적 산정여부.

▶ **회신**

질의의 경우 건축법시행령 제119조 제1항 제3호 다목의 규정에 의하여 공동주택의 노대 등의 바닥은 노대의 위치, 구조 등과 관계없이 동규정에 따라 바닥면적의 산정 여부를 결정하는 것입니다. (질의자 : '93.1.26 서울 송파 박종인)

▶ **질의** _____

'93.1.25 건축허가 준공검사를 받은 업무용 건축물에 위락시설이 설치가능여부.

▶ **회신**

질의의 건축물의 대지에 대한 도시계획상 용도지역 및 세부건축물의 용도 등이 불분명하여 명확한 회신이 불가하나 건축법시행령 제45조의 규정에 위반되지 아니하고 위락시설의 설치가 가능한 지역이며, 집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률 등의 관계규정에 적합한 경우라면 당부에서 '93.6.30까지 시행중인 건축허가제한 조치와 관계없이 면적증감이 없는 단순한 용도변경은 가능한 것입니다. (질의자 : '93.1.26 서울 강남 이봉훈)

▶ **질의** _____

운동 및 업무시설인 건축물을 건축하고자 하는 대지가 지적법상 지목이 종교용지인 경우 동 건축물의 건축을 위하여는 반드시 지목을 대로 변경하여야 건축이 가능한지 여부

▶ **회신**

건축법상 대지는 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말하므로 질의의 종교용지에 대하여 다른 법령 및 용도지역제한에서 특별히 제한하는 경우가 아니라면 건축법령상 운동 및 업무시설인 용도의 건축물을 건축할 수 있는 것입니다. (질의자 : '93.12.28 서울 강남 진옥운)

▶ **질의** _____

건축법 제14조의 규정에 의해 용도변경허가받은 건축물의 경우 착공신고 및 사용검사를 받아야 하는지 여부.

▶ **회신**

건축물의 용도변경허가받은 경우 건축법 제16조의 규정에 의한 착공신고는 하지아니하여도 가능한 것이며, 동법시행령 제14조 제2항의 규정에 따라 연면적 200제곱미터 이상인 건축물을 100제곱미터 이상을 용도변경하는 경우 동법 제18조의 규정에 의한 사용 검사후 사용하여야 하는 것입니다. (질의자 : '93.1.29 서울 영등포 윤영용)

▶ **질의** _____

전용주거지역안의 건축물의 옥상부분에 난간이 건축법시행령 제119조의 규정에 의해 높이산정에서 제외된 때 동법시행령 제86조의 규정 적용시 난간의 높이를 제외하고 적용가능한지 여부.

▶ **회신**

질의와 같이 건축법시행령 제119조의 규정에 의해 높이산정에서 제외되는 옥상난간은 동법시행령 제86조의 규정의 높이에서 제외되는 것입니다. (질의자 : '93.1.29 대구 북구 이병천)

▶ **질의** _____

제2종 미관지구안의 기존 건축물중 전면부분의 내력벽을 30제곱미터 이상 해체하여 수선하고자 할 때 대수선에 해당되는지 여부 및 도로변에서 3미터 후퇴하여 대수선허가를 받아야 하는지 여부.

▶ **회신**

질의와 같이 내력벽의 벽면적을 30제곱미터 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것은 건축법시행령 제2조 제1항 제6호 가목의 규정에 의한 대수선에 해당하는 것이며, 기타 미관지구안에서의 건축행위 등에 대하여는 건축조례가 정하는 바에 따라야 할 것입니다. (질의자 : '93.1.28 서울 동대문 박상일)

▶ **질의** _____

가. 도시계획법에 의한 도시계획에정도로가 미개설되어 있는 경우 동도로에 접한 대지에 건축을 하고자 할때 도로를 개설한 후에

건축허가 신청을 하여야 하는지 여부.

나. 도시계획도로개설 이전에 도로로 개설한 토지를 건축물 준공전에 분할하여 도로로 지목변경한후 당해 관청에 반드시 무상기부채납하여야 하는지 여부.

▶ 회신

질의 "가" 에 대하여

건축물의 대지는 건축법 제33조 제1항의 규정에 의하여 2미터 이상을 도로 (자동차만의 통행에 사용되는 것을 제외한다)에 접하여야 하며, 이 경우 도로는 동법 제2조 제11호의 규정에 의한 도로를 말하는 것인바, 미개설된 도시계획 예정도로에 접한 대지에 건축물을 대지에 출입이 가능한 통로가 있어야 하는 것이며, 또한 건축할 건축물이 공동주택인 경우에는 주택건설관련법령에도 적합하여야 하는 것입니다.

질의 "나" 에 대하여

도시계획법 제83조 제2항의 규정에서 행정청이 아닌자가 제25조의 규정에 의한 실시계획의 인가 또는 제4조의 규정에 의한 허가를 받아 새로이 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 행정청에 무상으로 귀속된다고 규정하고 있으므로 인가 또는 허가를 받고자 하는 자가 공공시설의 무상귀속되는 것을 알고 동법 제25조의 규정에 의한 실시계획의 인가나 제4조의 규정에 의한 허가 (토지형질변경허가)를 받아 도로 (통로)를 개설한다면 그도로는 무상귀속되는 것입니다. (질의자 : '93.1.7 경기 동두천 문선보)

▶ 질의

가. 일체식인 하나의 아파트건축물이 당해 대지의 경사로 인하여 14~16층이 같이 있는 경우 건축법령상 몇층으로 보는지 여부.

나. 아파트의 입주기간중 미입주된 이웃과 전한 발코니의 칸막이 파손 및 창틀 시건장치의 파손에 의해 도난을 당했을 때 재해에 대한 책임소재는?

▶ 회신

가. 건축물의 층수는 건축법시행령 제119조 제1항 제9호에 의해 선정하는 것이며, 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 위의 규정에 의해 그중 가장 많은 층수로 하는 것이고,

나. 공동주택의 관리주체는 공동주택관리령 제3조 제1항 및 공동주택관리규칙 제2조 제4호의 규정에 의하여 공동주택단지안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치를 강구하여야 하나, 손해배상 등에 대하여는 민사 및 관리주체인 사업주체와 입주자간의 관리계약에 따라야 할 것입니다. (질의자 : '93.1.4 충남 당진 한원남)

▶ 질의

가처분 결정된 대지에 대하여 법원에 상소하여 승소한 후 가처분 해제결정을 법원에 신청중이나, 상당기간이 소요되므로 승소판결문을 첨부하여 건축허가를 신청할 때 건축이 가능한지 여부.

▶ 회신

건축허가를 신청하고자 하는 때에는 건축법시행규칙 제6조 제1항의 규정에 의하여 건축허가신청서에 건축할 대지의 범위를 증명하는 서류를 첨부하여야 하는 바, 이는 건축할 당해 대지에 대하여 정당한 권원이 확보되었는지 여부를 확인하기 위한 것이므로 대지의 사용권을 제한하는 가처분 등이 설정되어 있는 대지에 대하여는 동사용제한권의 해제결정이 완료된 후에 건축허가를 신청하는 것이 타당할 것입니다. (질의자 : '93.1.5 경남 창원 강인석)

▶ 질의

단열재 설계가 안된 창고 및 공장을 건축하고자 하는 바, 건축법 제17조 규정에 의한 단열재 50퍼센트 시공시 실시하는 중간검사대상인지 여부.

▶ 회신

건축법 제17조 규정에 의한 단열재시공이 50퍼센트공정에 달했을때 중간검사를 실시하는 것이며, 위 문의의 공장은 건축법 제59조 및 건축물의 설비기준등에관한규칙 제21조의 규정에 의하여 단열재를 설치하여야 할것으로 판단되나, 동단열재가 허가도서에 없다면 설계도서의 적법여부를 먼저 판단하여야 할것으로 사료됩니다. (질의자 : '93.1. 경기 광주 유한열)

▶ 질의

단독주택 또는 다세대주택의 용도가 타용도 (근린생활시설)와 복합으로 건축된 건축물의 지하층인정여부

▶ 회신

위 질의의 경우 건축법시행법 제3조 제2항의 규정에 의해 건축물 바닥이 지표면 아래에 있는 층의 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층높이의 3분의2이상이어야 하는 것입니다. (질의자 : '92.12.31 경기 수원 윤연화)

▶ 질의

공동주택의 주민을 위하여 단지내에 설치하는 취사·난방 등 가스저장시설을 위험물저장 및 처리시설로 보는지 여부.

▶ 회신

질의의 가스저장시설이 공동주택에 부수되는 자가난방 및 발전에 사용되는 저장시설이라면 건축법시행령 별표1 제19호의 규정에 의한 위험물저장 및 처리시설로 볼 수 없습니다. (질의자 : '92.12.31 충북 청주 박인순)

▶ 질의

85년도에 건축허가 및 준공검사가 완료되어 시공중인 건축물이 공유수면관리법에 의한 점용허가를 받지않고 건축물을 건축한 사실이 발견되어 감리자 및 건축주가 관계법에 의해 고발 및 사법조치가 완료되고 공유수면관리법에 의해 추인으로 점용허가를 받은 경우 동 건축물을 적법한 건축물로 볼 수 있는지 여부.

▶ 회신

위 질의의 경우 건축법령에 의하여 적법하게 건축허가 및 준공검사가 완료된 건축물이라면 건축법령상 적법한 건축물로 볼 수 있는 것입니다. (질의자 : '93.1.11 경북 영덕 임주)

▶ 질의

문화재보호구역 경계로부터 100미터 이내에 있는 지역에 대하여 건축물을 건축시 시·도지사의 사전승인을 받아야 하는 바, 이 경우 허가대상인 모든 건축물을 말하는지 여부

▶ 회신

건축법시행령 제8조 제2항 제3호의 규정에 의하여 시장·군수·구청장이 시·도지사의 사전승인을 받아야 하는 건축물은 허가대상인 모든 건축물을 말하나 다만, 건축법상으로는 동조 제2항 단서에서 정하고 있는 건축물은 제외하고 있습니다. (질의자 : '93.1.12 서울 종로 이성범)

▶ 질의

법원의 토지분할에 따른 확정판결로 기존건축물이 있는 대지를 분할시 건축법 제33조의 규정에 저촉되어도 분할이 가능한지 여부.

▶ **회신**

위 질의의 경우 법원의 토지분할에 따른 확정판결이 있다하더라도 기존건축물이 있는 대지는 건축법 제49조의 규정에 부적합하게 분할은 불가능한 것입니다. (질의자 : '93.1.18 경기 수원 진동엽)

▶ **질의**

건축하고자 하는 대지의 1면이 너비 6미터의 도로와 도시계획시설인 철도부지 (철도부지의 일부분에 역사가 건축되어 있음)에 접해있는 경우 건축법 제51조의 규정에 의한 건축물 높이제한 적용여부.

▶ **회신**

대지에 접한 도로의 반대편에 철도부지가 있는 대지안의 건축물에 건축법 제51조의 규정에 의한 건축물 높이제한을 적용하는 경우에는 철도부지 반대쪽 경계선을 전면도로의 반대측의 경계선으로 보는 것입니다. (질의자 : '93.1.15 경기 부천 김병식)

▶ **질의**

가. 1층을 근린생활시설 2,3층을 다가구주택으로 건축할 경우 가능한지 여부.
나. 대지여유공지에 주차장을 설치할 경우 가능한지 여부.

▶ **회신**

질의 "가"에 대하여
다가구주택을 타용도와 복합으로 건축하는 경우라도 동일 건축물의 규모는 3층이하 (지상1층에 주차장을 설치하는 경우에는 4층이하) 연면적 660제곱미터 이하로 건축하여야 하는 것이며,
질의 "나"에 대하여
질의 대지여유공지가 대지안의 피난 및 소화에 필요한 통로인지 건축법 시행령 제81조의 규정에 의한 대지안의 공지규정에 의한 공지인지 여부와 주차장의 구체적인 내용을 검토하여 판단하여야 하는 것입니다. (질의자 : '93.1.15 경기 부천 조한경)

▶ **질의**

건축법시행령 별표1 제4호에서 규정한 근린생활시설의 "가목" 및 "나"목 상호간의 용도변경시 용도변경 허가대상인지 신고대상인지 여부.

▶ **회신**

위 질의의 경우 건축법시행규칙 제12조 제3항 제1호의 규정에 의해 용도 변경허가 또는 신고대상이 아닙니다. (질의자 : '93.1.15경남 양산 신진철)

▶ **질의**

골프연습장 시설을 타석시설 (기둥, 벽, 지붕이 있음)부분과 철탑, 앵글을 세워 그물망을 설치한 부분이 있는 경우 건축법상의 건폐율이 적용되는 부분은?

▶ **회신**

건폐율이라함은 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말하며, 이 경우 건축면적은 건축법시행령 제119조 제1항 제2호의 규정에 의해 산정하는 것인 바, 질의의 골프연습장중 건축물이 있는 부분은 건폐율에 산정되는 것이나, 건축물이 없는 부분은 건폐율 산입에서 제외되는 것입니다. (질의자 : '93.1.14 건설부 도시계획과장)

▶ **질의**

건축법시행령 제81조의 규정에 의해 대지안의 공지를 확보한 곳을 옥외주차장으로 사용할 수 있는지 여부.

▶ **회신**

건축법시행령 제81조의 규정에 의하여 건축법 및 인접대지경계선으로부터 띄는 대지안의 공지를 주차장으로 활용할 수 있을 것이나, 주차용건축물 등의 설치는 불가능한 것입니다. (질의자 : '93.1.15 경남 김해 정구영)

▶ **질의**

지목이 서로 다른 2필지의 토지에 건축물을 걸쳐서 건축하는 경우 하나의 대지로 볼 수 있는지 여부.

▶ **회신**

질의의 경우 건축법시행령 제3조 제1항 제1호의 규정에 하나의 건축물 토지를 하나의 대지로 보는 것입니다. (질의자 : '93.1.14 경기 시흥 정수동)

▶ **질의**

자연녹지지역안에서 자동차정비시설의 건축이 가능한지 여부.

▶ **회신**

자연녹지지역안에서 자동차정비시설의 건축은 건축법시행령 별표14 제2호 타목의 규정에 의해 건축조례가 정하는 바에 의하여야 할 것이나, 건축조례가 정해지지 아니한 때에는 동 부칙 제3조의 규정에 의해 종전 규정을 적용하여 판단하여야 하므로 종전 건축법 시행령 별표12의 규정에 의해 자연녹지지역안에서 자동차정비시설의 건축은 불가능한 것입니다. (질의자 : '93.1.26 경남 합천 김윤철)

▶ **질의**

공동주택 (지하 1층, 지상 15층)의 기초바닥부분이 지하층바닥일 경우 다음번 중간검사는 지상 4층바닥인지 아니면 지상 5층바닥인지 여부.

▶ **회신**

질의 건축물의 구조가 건축법시행령 제16조 제1항 제1호의 본문에 해당하는 구조인 경우 동 건축물의 중간검사는 위의 규정에 적합하게 중간검사를 실시하여야 하며, 이 경우 5층이상의 공동주택은 5개층마다 바닥슬래브 배근을 완료한 때마다 중간검사를 실시하여야 하는 바, 질의의 경우도 지상 4층 바닥슬래브 배근을 완료한 때 중간검사를 실시하여야 할 것입니다. (질의자 : 경기 고양 김현균)

▶ **질의**

가. 건축허가받은 모든 건축물은 건축법 제17조 규정에 의한 중간검사 대상인지 여부.
나. 중간검사업무를 건축사가 대행할 수 있는지 여부.

▶ **회신**

질의 "가"에 대하여
건축법 제8조의 규정에 의해 허가를 받은 건축물은 동법 제17조의 규정에 의하여 중간검사를 받아야 하며,
질의 "나"에 대하여
시장, 군수, 구청장은 건축법 제23조 및 동법시행령 제20조의 규정에 의해 주택 (아파트 제외)과 4층이하로서 연면적이 2천제곱미터 미만인 건축물의 건축에 관한 건축법 제17조 규정에 의한 중간검사를 위한 현장조사 및 검사업무를 건축사법에 의한 건축사사무소를 등록한 자로 하여금 이를 대행하게 할 수 있는 것입니다. (질의자 : '93.1.21 경남 창원 임석기)

▶ **질의**

건축허가를 받아 시공도중 시공자가 사정으로 인하여 시공을 포기한 경우 건축주가 새로운 시공업자를 선정하지 않고 건축주 스스로 시공한 후 사용검사신청이 가능한지 여부.

▶ **회신**

주거용건축물로서 연면적이 661제곱미터를 초과하거나 기타의 건축물로서 연면적이 495제곱미터를 초과하는 건축물의 신축은 건설업법 제4조 제2호의 규정에 의거 건설업자만이 시공할 수 있으므로 위 질의의 경우 당초 시공자가 공사포기를 하였다면 새로운 건설업자를 선정하여 시공자 변경 등의 조치를 취하고 나머지 공사를 시공하여야 할 것이며 건축법 제16조 제2항의 규정에 의해 건축주는 건설업법 제4조 제2호의 규정에 위반하여 건축물의 건축공사를 하거나 하게할 수 없고, 이를 위반한 경우에는 당해 허가권자는 건축법 제69조 및 제79조 제2호의 규정 등에 의해 필요한 조치를 하여야 하며, 이의 조치가 완료되고 당해 건축물이 건축법령 및 관계법령에 모두 적합한 경우 사용검사신청이 가능할 것입니다. (질의자 : '93.1.13 경남 창원 한광호)

▶ **질의**

건축법시행령 제86조 제1호의 규정에 의하여 대지와 대지사이에 공원, 도로, 철도, 광장 등 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편 경계선을 인접 대지경계선으로 보도록 규정되어 있는 바, 동 건축이 금지된 공지에 "도시계획시설"로 결정된 유원지도 포함되는지 여부.

▶ **회신**

위 질의의 경우 도시계획시설로 결정된 유원지는 건축법시행령 제86조 제1호의 규정에 의한 건축이 금지된 공지에 해당되는 것입니다. (질의자 : '93.1.6 경기 안양 구현수)

▶ **질의**

음식점·정육점 등으로 이용되는 건축물의 지하1층을 각 점포별로 구분하여 집합 건축물대장을 작성할 수 있는지 여부.

▶ **회신**

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제3조 제2항 제2호의 규정에 의한 집합건축물대장은 집합건물의 소유관리에 관한 법률의 적용을 받는 구조상·이용상 구분소유가 가능한 건축물에 대하여 작성하는 것이므로 일반적으로 질의의 경우와 같이 구조적으로 완전히 독립 구획되지 아니한 건축물의 부분에 대하여 별도의 전유부분으로 기재하기 곤란한 것으로 사료됩니다. (질의자 : '93.1.4 경기 성남 김영조)

▶ **질의**

철골조 단층 공장건축물 (연면적 3,600㎡)을 건축하고자 하는 경우로서

가. 철골조지붕틀 (처마높이 27m)의 경우 내화피복을 하여야 하는지?

나. 기둥의 경우 내화피복을 지붕틀 바로 밑까지 하여야 하는지?

다. 외벽이 비내력벽인 경우 그 벽을 조적벽 및 석면슬레이트로 할 수 있는지?

▶ **회신**

질의 "가, 나"에 대하여

건축법시행령 제56조 제4호의 규정에 의하여 공장용도에 쓰이는 건축물로서 그 용도에 사용하는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 이상인 건축물의 주요구조부의 경우 이를 내화구조로 하도록 되어 있고, 내화구조는 도시행령 제3조 제3항 제5호의 규정에 의하여 보에

해당하는 철골조 지붕틀의 경우 바닥으로부터 그 아래부분까지의 높이가 4m이상인 것으로서 바로 아래에 반자가 없거나 불연재료로 된 반자가 있는 것을 말하는 것이므로, 질의 지붕틀이 이에 해당하는 경우 내화피복을 하지 아니하여도 되는 것이나, 기둥의 경우에는 전부분을 동 법령에 적합한 내화구조로 하여야 하는 것입니다. 질의 "다"에 대하여

질의 부재가 외벽의 마감구성재로서 비내력부분인 경우에는 이를 내화구조로 하지 아니할 수 있는 것입니다. (질의자 : '93.1.25 경남 울산 박철규)

▶ **질의**

용도가 관광호텔인 건축물을 증축 (4,373㎡)하고자 하는 경우, 그 증축부분중 지하주차장부분 (3,110㎡)이 기존건축물과 연결 또는 분리되는 경우로서 냉난방설비를 설치하지 않는 경우 에너지절약계획서 제출대상 건축물에 해당되는지 여부

▶ **회신**

건축물의 설비 기준 등에 관한 규칙 제22조 제3호의 규정에 의하여 연면적의 합계가 2,000㎡ 이상인 숙박시설 등에 해당하는 건축물의 건축주가 건축물의 건축허가를 신청하는 때에는 동규칙 제21조 제4호의 기준에 적합한지 여부를 판단할 수 있도록 에너지절약계획서를 시장 등에게 제출하도록 되어 있고, 건축법 제2조 제9호의 규정에 의한 건축은 신축·증축 등을 말하는 것이므로, 질의 호텔의 경우 그 증축하고자 하는 부분의 주용도와 부속용도의 연면적합계 (동일대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계)가 2,000㎡ 이상일 경우에는 동 계획서 제출대상 건축물에 해당되는 것입니다. (질의자 : '93.1.21 서울 마포 서경중)

▶ **질의**

공동주택 축벽의 열손실방지를 위한 조치방법은?

▶ **회신**

건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제21조 제1호의 규정에 의하여 공동주택의 축벽은 그 열관류율을 별표4에 의한 기준으로 하거나 별표5에 의한 단열재로 시공하도록 되어 있으므로, 위 질의 경우 두 표의 기준중 어느 기준의 하나에 적합한 구조로 하면 되는 것입니다. (질의자 : '93.1.19 경기 파주 정달용)

▶ **질의**

가. 옥외피난계단 설치에 있어서 당해용도 층의 바닥면적 산정은?

나. 계단실의 4면중 1개면이 개방되어 있는 경우 그 계단을 옥외피난계단으로 볼 수 있는지 여부

▶ **회신**

질의 "가"에 대하여

건축법시행령 제36조의 규정에 의하여 건축물의 피난층을 제외한 3층이상의 층으로서 동조 각호 1에 해당하는 용도에 쓰이는 층의 바닥면적 합계가 일정규모 이상인 건축물에 대하여는 직통계단외에 그 층으로부터 지상으로 통하는 옥외피난계단을 설치하도록 되어 있으므로, 동 옥외피난계단의 설치여부는 그 용도에 쓰이는 부분의 바닥면적 (예:공연장, 집회장의 당해 실면적)을 기준으로 매층마다 판단하는 것입니다.

질의 "나"에 대하여

옥외피난계단의 구조는 건축법시행령 제37조 제2항 및 제4항의 규정에 적합하게 하고, 그 계단실의 1개면 이상이 항상 옥외로 개방되어 있어야 하는 것입니다. (질의자 : '93.1.19 광주 서구 송정화)

▶ 질의

신고대상건축물의 건축물대장의 현황도면 작성자 및 그 날인은?

▶ 회신

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제5조 제1항 및 제4항의 규정에 의하여 건축법 제18조 규정에 따른 건축허가를 받았거나 동 신고를 한 건축물의 사용검사를 신청하는 건축주는 건축사법 제2조의 규정에 의한 건축사 또는 건축사에 준하는 공신력 및 능력을 갖추고 있다고 시장 등이 인정하는 자가 작성한 건축물 현황도면을 시장 등에게 제출토록 되어 있으므로, 질의 경우는 현황도면 작성은 건축사 또는 시장 등이 인정하는 자가 작성·날인하여야 하는 것입니다. (질의자: '93.1.19 대구 동구 이준형)

▶ 질의

5층이상의 판매시설의 경우 피난계단의 설치 등과 관련하여 당해 용도의 층의 바닥면적 산정은?

▶ 회신

건축법시행령 제35조 제5항의 규정에 의하여 건축물의 5층이상의 층으로서 판매시설 등의 용도에 쓰이는 층에는 제34조의 규정에 의한 직통계단외에 그 층의 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡를 넘는 경우에는 그 넘는 매 2,000㎡이내마다 1개소의 피난계단 또는 특별피난계단(4층이하의 층에 쓰이지 아니하는 것에 한한다)을 설치하도록 되어 있으므로, 동 피난계단 또는 특별피난계단의 설치여부는 당해 층의 판매시설의 용도로 쓰이는 부분의 바닥면적을 기준으로 매층마다 판단하는 것입니다. (질의자 : '93.1.18서울 마포 신태영)

▶ 질의

15층인 복합건축물(1~5층 : 사무실, 6~15층 : 아파트)의 경우 특별피난계단을 설치하여야 하는지 여부

▶ 회신

건축법시행령 제35조 제2항의 규정에 의하여 갯복도식 공동주택을 제외한 11층(공동주택의 경우 16층)이상인 층에서의 직통계단은 특별피난계단으로 하여야 하는 것인 바, 질의 건축물은 아파트의 용도로 쓰이는 부분의 최고 층수가 층이 15층이고 사무실의 용도로 쓰이는 부분의 층수가 5층이므로 위 규정의 적용을 받지 아니하는 것입니다. (질의자 : '93.1.18 서울 종로 이희관)

▶ 질의

주용도가 공장(1,900㎡)이고 부속용도가 사무실·창고(800㎡)등인 2층 건축물인 경우 그 주요구조부를 내화구조로 하여야 하는지 여부

▶ 회신

건축법시행령 제56조 제4호의 규정에 의하여 공장의 용도에 쓰이는 건축물로서 그 용도에 사용하는 바닥면적의 합계가 2,000㎡이상인 건축물인 경우에는 그 주요구조부를 내화구조로 하여야 하고 그 당해용도의 바닥면적 산정은 주용도인 공장과 부속용도의 실의 면적을 합산하여야 하는 것이므로, 질의경우, 부속용도를 합한 면적의 합계가 2,000㎡이상인 경우에는 그 주요구조부를 내화구조로 하여야 하는 것입니다. (질의자 : '93.1.18 경남 김해 박명준)

▶ 질의

기존의 지붕틀이 내화구조가 아닌 철골조 건축물로서 그 지붕틀을 대수선하고자 하는 경우 그 부분 및 기존 주요 구조부에 대하여

내화구조로 하여야 하는지 여부

▶ 회신

건축법시행령 제56조의 규정에 의하여 동조 각호의 규정에 해당하는 건축물의 주요구조부는 이를 내화구조로 하여야 하는 것이므로 질의 기존건축물이 건축법시행령 제56조 각호의 1에 해당하는 건축물로서 그 주요 구조부를 내화구조로 하는 경우라면 그 대수선하고자 하는 부분은 내화구조로 하여야 하는 것입니다. (질의자 : '93.1.12 경기 구리 서경덕)

▶ 질의

공장건축물을 증축하고자 하는 경우 그 주요 구조부를 내화구조로 하여야 하는지 여부

▶ 회신

건축법시행령 제56조 제4호의 규정에 의하여 공장용도의 건축물로서 바닥면적 2,000㎡이상인 경우 그 주요구조부를 내화구조로 하여야 하는 것이므로, 위 질의 기존 건축물과 증축하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 2,000㎡이상인 경우 증축부분에 대하여는 그 주요 구조부를 내화구조로 하여야 하는 것입니다. (질의자 : '93.1.12 서울 종로 오종렬)

▶ 질의

비KS표시품의 음용수 배관재료인 경우 음용수 배관재료로 사용할 수 있는지 여부

▶ 회신

건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제18조 제3호 규정에 의하여 음용수 배관재료는 KS표시품중 사용할 수 있는 것으로 하여야 하나, 그 KS규격이 제정되지 아니한 경우에는 국립건설시험소장이 음용수 배관재료로 사용하기에 적합하다고 인정하여 고시한 재료를 사용하면 되는 것입니다. (질의자 : '93.1.12 서울 서초 최진림)