

건축법 질의·회신

An Authoritative Interpretation of the Building Law

건설부 건축계획과

▶ **질의**

기존공해공장을 업종변경하고자 하는 경우 건축법에 의한 용도변경 대상인지 여부(질의자 : 경남 김해 정한성)

▶ **질의**

가. 건축허가 대상구역으로서 읍·면의 지역에서 건축물의 1층에 주택(85제곱미터), 2층에 감귤창고(100제곱미터)를 건축시 신고로서 건축가능한지 여부

나. 주택으로서 연면적 85제곱미터이하인 주택을 신축시 신고로서 가능한 바, 이 경우 도시계획 도로예정지내에서 가설건축물로서 주택을 신축시에도 신고로서 가능한지 여부 및 이 경우 건축사가 설계도서를 작성하지 않아도 되는지 여부(질의자 : 제주 남원 김정훈)

▶ **질의**

건축물의 지하주차장으로 사용되는 면적이 연면적에 포함되는 지 여부와, 건설업법상의 연면적에 산입되는지 여부(질의자 : 경기 수원 이주환)

▶ **질의**

건축법시행령 제86조 제2호의 규정은 공동주택에 적용되는 일조권규정의 적용 지역(질의자 : 경기 수원 권 용)

▶ **질의**

타인소유의 대지에 사용승락을 득하여 건축물을 건축하여 사용중 대지가 분할되어 지번의 정정으로 건축물대장상의 지번을 정정하고자 하는 경우 대지주의 사용승락을 별도로 득하여야 하는지의 여부(질의자 : 충남 서산 권석주)

▶ **회신**(건축 58070-1307, '93. 4. 17)

국토이용관리법에 의한 도시지역인 경우 전용공업지역 및 일반공업지역외의 지역에서 공장상호간 용도를 변경하는 때에는 건축법시행령 제14조 제1항 제3호의 규정에 의하여 용도변경허가를 받아야 하는 것이나 국토이용관리법에 의한 도시지역이 아닌 곳에서는 건축법상 용도지역이 아닌 곳에서는 건축법상 용도변경허가를 받을 필요가 없는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1392, '93. 4. 27)

가. 에 대하여
건축법시행령 제11조 제1항의 규정에 의하여 건축허가 대상구역인 읍·면의 지역에서 연면적 100제곱미터 이하인 주택과 연면적 합계 200제곱미터이하인 창고는 신고로서 건축이 가능한 바, 문의의 건축물도 주택부분은 85제곱미터 이하이고, 창고부분도 200제곱미터 이하라면 신고로서 건축이 가능한 것입니다.

나. 에 대하여
건축법시행령 제11조 제2항 제1호규정에 의하여 연면적 합계가 85제곱미터이하의 주택은 신고로서 건축이 가능하며, 신고로서 건축하는 건축물은 건축사가 반드시 설계를 하지 않아도 가능한 것인 바, 이 경우 도시계획 예정도로내에서 가설건축물인 주택의 신축시에도 동일하게 적용하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1309, '93. 4. 19)

가. 연면적이라 함은 각종 바닥면적의 합계를 말합니다만, 용적을 산정시의 연면적 산정시의 연면적에는 지하층의 면적은 주차장으로의 사용여부와 관계없이 연면적에서 제외되는 것이며,
나. 건설업법 제4조 제2호의 규정에 의한 건축물의 연면적을 산정함에 있어서는 지하층의 바닥면적도 합산하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1408, '93. 4. 27)

건축법시행령 제86조 제2호의 규정에 의한 공동주택에 적용되는 일조권 규정은 전국의 모든 지역에서 적용되는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1409, '93. 4. 27)

건축법령상 적법한 건축물로서 지번의 정정으로 건축물대장상의 지번을 정정하는 경우라면 건축법령상 별도로 동의의 득하도록 하는 규정은 없으나, 기타 민법 등 관계법령에는 적합하여야 하는 것입니다.

▶ **질의** —————

가. 건축법시행령 제86조 제1호의 규정을 적용함에 있어 건축하고자 하는 대지의 정북방향쪽에 도로가 접하고 있는 경우 인접대지경계선은?

나. 건축법시행령 제86조 제2호를 적용함에 있어 개구부가 향하는 방향쪽의 대지에 하천이 접하고 있는 경우 인접대지경계선은?(질의자: 경기 안양 유성호)

▶ **질의** —————

소요폭에 미달된 막다른 도로에 막다르게 접한 대지에 건축가능여부(질의자: 경기 광주 김춘식)

▶ **질의** —————

건축법시행령 제86조의 규정에 의한 일조권 등의 적용을 위한 높이제한 규정을 적용함에 있어 인접대지가 대지최소면적에 미달되는 소규모 필지가 있는 경우 이를 도로 등과 같이 건축이 금지된 공지로 볼 수 있는지의 여부(질의자: 전북 전주 김종태)

▶ **질의** —————

철골조립식 자주식주차장으로서 높이가 6미터 이하로서 3개층의 구조물인 경우 건축물인지 또는 공작물인지의 여부(질의자: 경남 양산 김진철)

▶ **질의** —————

도시계획 예정도로내에 가설건축물의 건축가능 여부(질의자: 경기 남양주 정상만)

▶ **질의** —————

도시계획구역내의 시급지역에서 기존단독주택(84제곱미터)에 60제곱미터를 증축하는 경우 건축허가 대상인지 여부(질의자: 경북 영주 권영욱)

▶ **질의** —————

건축물을 건축중에 채권채무 관계로 대지의 소유권과 건축물의 소유권을 각각 타인에게 변경하고자 건축물의 명의변경을 하는 경우 대지주와 건축주가 동일인이어야 하는지의 여부(질의자: 경북 영덕 김용성)

▶ **질의** —————

국토이용관리법상 수산자원보전지역에서
가. 연면적 100제곱미터 이하의 주택을 건축시 건축허가 대상인지의 여부
나. 연면적 200제곱미터이상의 건축시 건축허가 대상인지의 여부
다. 농업용 비닐하우스가 연면적이 100제곱미터 이상인 경우

▶ **회신**(건축 58070-1410, '93.4.27)

가. 에 대하여
건축법시행령 제86조 제1호의 규정을 적용함에 있어 대지와 대지 사이에 도로가 있는 경우에는 도로의 반대측 경계선을 인접대지경계선으로 보는 것입니다.

나. 에 대하여
건축법시행령 제86조 제2호 가목의 규정을 적용함에 있어 대지와 대지 사이에 하천이 있는 경우에는 하천의 중심선을 인접대지경계선으로 보는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1423, '93.4.28)

질의의 도로가 건축법 제2조 제11호의 규정에 의한 도로라면 막다른 도로에 막다르게 접한 경우이므로 소요도로폭의 확보없이 건축이 가능한 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1407, '93.4.27)

건축법시행령 제86조의 규정을 적용함에 있어 대지면적 최소한도에 미달되는 대지는 건축이 금지된 공지로 볼 수 없는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1420, '93.4.28)

건축법시행령 제118조 제1항 제8호의 규정에 의하여 높이 6미터이하의 철골조립식 주차장은 공작물로 분류하고 있으며, 동 공작물은 시장·군수에게 신고하고 축조하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1421, '93.4.28)

건축법시행령 제15조의 규정에 의하여 도시계획 예정도로내에서 가설건축물을 건축하는 경우 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닌 것으로서 존치기간이 3년이내인 것 등으로서 당해 지방자치단체의 건축조례에서 정하는 바에 따라 가설건축물을 건축하여야 하는 것이나, 이 경우 도시계획법 제14조의 2의 규정에도 적합하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1422, '93.4.28)

건축법시행령 제2항 제1호의 규정에 의하여 연면적 합계 85제곱미터이하의 단독주택은 신고로서 건축이 가능한 바, 이 경우 연면적합계라 함은 기존주택의 면적을 포함하는 것이므로 문의의 건축물은 동법 제8조의 규정에 의한 건축허가를 득하여야 하는 것이나, 동법 제9조의 규정에 의하여 50제곱미터 미만의 증축은 신고로서 건축이 가능한 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1430, '93.4.29)

건축법시행령 제11조의 규정에 의한 건축주의 명의변경시에는 대지주와 건축주가 반드시 동일인이어야 하는 것은 아닙니다.

▶ **회신**(건축 58070-1433, '93.4.29)

가 및 나에 대하여
건축법시행령 제8조 제2호 및 제3호의 규정에 의한 건축허가 대상구역이 아니라면 연면적 200제곱미터미만 또는 2층이하의 건축물은 건축허가 또는 신고없이 건축이 가능한 것이나, 이 경우 착공신고는 하여야 하는 것입니다.

건축허가 대상인지의 여부(질의자 : 경남 고성 박종백)

▶ 질의

가. 기존건축물(근린생활시설)이 있는 대지에 별도의 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이하인 단독주택을 증축하고자 하는 경우 건축신고대상인지 여부.

나. 근린생활시설과 세대당 전용면적 85제곱미터이하인 공동주택(연립주택)을 복합건축물로 신축하는 경우 국민주택 채권 매입기준은? (질의자 : 광주 동구 정인영)

▶ 질의

토지소유자가 토지를 3필지로 분할할 당시 2필지에 농가주택을 건립할 조건으로 개발행위를 승인받은 경우 나머지 한 19세대의 연립주택을 건축허가받아 건축가능한지 여부(질의자 : 서울 도봉 왕용식)

▶ 질의

일반주거지역에 있는 연면적 772제곱미터인 건축물의 1층 및 2층(바닥면적의 합계 455제곱미터)의 근린생활시설인 학원을 입시계학원으로 용도변경하고자 하는 바 가능여부(질의자 : 광주 동구 좌형선)

▶ 질의

도시설계에 의하여 2필지에 공동개발로 지정된 대지에 공동개발이 불가능한 경우 단독개발 가능여부 및 공동개발이 불가능한데도 불구하고 이를 이유로 건축허가를 거부할 수 있는지 여부(질의자 : 서울 영등포 안재휴)

▶ 질의

가. 건축하고자 하는 대지와 도로 사이에 사실상 건축이 불가능한 대지가 있는 경우 건축법시행령 제86조의 규정에 의한 건축이 허용되지 아니하는 공지로 볼 수 있는지 여부.

나. 건축법시행령 제42조의 규정을 적용함에 있어 현황도로가 기준이 되는지, 도시계획도로가 기준이 되는지 여부(질의자 : 서울 강남 박원석)

다에 대하여

건축법시행령 제15조 제4항 제9호의 규정에 의하여 도시계획이외의 구역에서 농업용비닐하우스의 건축시에는 허가 또는 신고없이 축조가 가능한 것이나, 수자원보전지역을 규정하고 있는 국토이용관리법 등 관계법령에도 적합하여야 하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1369, '93. 4. 22)

가. 단독주택이 아닌 기존건축물이 있는 대지에 별도의 연면적 합계가 85제곱미터이하인 단독주택을 증축하는 경우 건축법시행령 제11조 제2항의 규정에 의하여 건축신고로서 건축가능한 것이며,

나. 주택건설촉진법시행령 제17조 “별표3” 부표 제8호의 규정에 의거 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물의 건축허가시 국민주택채권 매입기준은 주거부분과 비주거부분을 각각 구분하여 채권을 매입하여야 하며 공동주택의 경우 세대당 주거전용면적이 85제곱미터이하인 경우 채권매입대상이 되지 않으므로 근린생활시설부분에 대하여만 채권을 매입하면 됩니다.

▶ 회신(건축 58070-1387, '93. 4. 26)

주택건설촉진법시행령 제32조의 5 규정에 의하면 동일한 사업주체가 일단의 주택단지를 수개의 공구로 구분하여 주택을 건설하고자 하는 때에는 단위규모의 건설공구에 건설되는 주택건설세대수가 사업계획승인대상인 20세대(20호)에 미달되는 경우에도 전체공구의 주택건설호수 또는 세대수의 규모에 따라 사업계획승인을 얻도록 정하고 있습니다.

▶ 회신(건축 58070-1370, '93. 4. 22)

교육연구시설인 입시계학원은 건축법시행령 별표 3 제2호의 규정에 의하여 건축조례가 정하는 바에 따라 용도변경 가능여부가 결정되는 것이니 지방자치단체의 장에게 문의하실 사항이며, 건축조례가 아직 정하여지지 아니한 경우에는 동 부칙 제3조의 규정에 따라 종전 건축법시행령 별표 2 제4항 제2호의 규정에 의하여 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2,500제곱미터이하로서 시장·군수가 주거환경상 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역 또는 폭 35미터이상에 접한 대지안의 건축물에 한하여 대학입시계학원으로 용도변경이 가능한 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1351, '93. 4. 21)

수립된 도시설계에 2필지 이상의 필지가 공동개발을 하도록 하고 있는 경우 수립된 도시설계의 내용에 따라 건축하여야 하는 것이며, 건축법시행령 제107조 제2항의 규정에는 시장 등이 공동개발을 권고할 수 있도록 하고 있으나 불가피한 경우를 제외하고는 수립된 도시설계의 내용에 따라 건축하는 것이 바람직한 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1350, '93. 4. 21)

가. 질의의 인접대지는 건축법시행령 제86조의 규정에 의한 건축이 금지된 공지로 볼 수 없는 것입니다.

나. 건축법령의 규정을 적용하는 도로는 건축법 제2조 제11호의 규정에 의한 도로를 말하는 것으로 도시계획도로는 동 규정에 의한 도로이며, 또한 질의의 현황도로가 동 규정에 의하여 건축허가시 허가권자가 위치를 지정한 건축법상 도로인 경우라면 위의 두 도로 모두에 건축법시행령 제42조의 규정이 적용되는 것이며, 질의의 현황도로가 이에 해당하지는 도로 대장 등을 조사하여 허가권자가 판단할 사항입니다.

▶ **질의** _____

일반주거지역내 관광호텔의 오락실 용도를
위락시설(투전기업소)로 용도변경하고자 할 경우 허가를 득하여야
하는지 여부 및 관리대상상 오기된 용도의 정정 가능여부
(질의자 : 서울 중구 박길남)

▶ **질의** _____

준공업지역에 위치한 대지가 도로사업으로 인하여 대지면적의
최소한도에 미달된 경우 동 대지에 단독주택의 건축허가가
가능한지 여부(질의자 : 서울 영등포 채준식)

▶ **질의** _____

설계변경이 안된 상태에서 계속공사가 가능한지 여부 및 이미
시공된 부분에 대한 설계변경절차 및 현행법상 설계변경허가의
가능성은?(질의자 : 서울 종로 정천일)

▶ **질의** _____

가로 5미터, 세로 10미터, 최고높이 2미터의 구조물을 실내에
설치하여 운영하는 바닥면적 105평의 규모인 실내스키장의
건축법령상 용도는?(질의자 : 서울 영등포 고중문)

▶ **질의** _____

종합병원이 있는 일단의 대지안에 별도의 증축공사가 진행중에
있는 바, 동 건축물 아닌 다른 건축물의 일부를 용도변경하고자 할
때 증축공사와 연계하여 설계변경허가를 받아야 하는지 또는 당해
건축물의 용도변경허가로 가능한지 여부(질의자 : 서울 구로
오광욱)

▶ **질의** _____

종교시설인 교육관을 내부시설이나 구조변경없이
교육연구시설로 용도를 변경코자 하는 바 허가 또는 신고대상인지
여부(질의자 : 광주 북구 변한규)

▶ **질의** _____

2인의 공유지분으로 된 토지가 당사자간 합의하에 공증하여
지분의 범위가 명확히 설정된 경우 본인의 지분상에 있는 건축물에
증축허가를 받고자 할 때에도 공유지분권자의 사용승락서가
필요한지 여부(질의자 : 서울 송파 문덕수)

▶ **질의** _____

건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설에
LPG판매소가 포함되는지 여부(질의자 : 서울 도봉 이정희)

▶ **회신**(건축 58070-1386, '93. 4. 26)

관광호텔안의 위락시설은 관광호텔의 부속용도가 아닌 주용도로
분류되어야 하며, 일반주거지역내에서는 위락시설의 설치가
금지되어 있으므로 위락시설로의 용도변경이 불가한 것이며,
적법한 사항에 대한 건축물대장의 정정은 건축물대장의 기재 및
관리에 관한 규칙에서 정하는 절차에 따라야 할 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1331)

질의의 경우 건축법시행령 제6조 제2항의 규정에 의하여
도시계획시설의 설치, 도로법에 의한 도로의 설치로 인하여
대지면적의 최소한도에 미달된 경우에는 대지면적의 최소한도의
4분의 1 이상에서 건축조례가 정하는 바에 따라 특례적용이 가능한
것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1332, '93. 4. 20)

건축법상 설계변경허가 또는 신고대상이 되는 경우 먼저
설계변경허가 또는 신고를 하고 건축공사를 하여야 하는 것이며,
설계변경허가 또는 신고없이 시공된 부분이 법령에 적합한
경우라면 건축법령의 규정에 의한 처벌 또는 처분을 받은 후
추인허가는 가능한 것이니 이에 대하여는 허가권자에게
문의하시기 바랍니다. 참고로 건축법 제10조 제2항의 규정에 의한
경미한 사항의 변경은 사용검사시 일괄하여 신고할 수 있는
것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1353, '93. 4. 21)

질의의 경우 실내스키장의 바닥면적의 합계가 500제곱미터
미만인 경우라면 건축법시행령 별표 1 제4호나목(4)의 규정에 의한
제2종 근린생활시설에 해당하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1304, '93. 4. 19)

질의와 같은 경우 용도변경하고자 하는 건축물과 증축공사중인
건축물이 다른 경우라면 별도의 용도변경허가 등을 받아 사용할 수
있는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1313, '93. 4. 19)

건축법시행령 별표1 제6호의 규정에 의한 종교시설을 동 제9호의
용도로 변경하고자 하는 경우에는 건축법시행령 제14조 제1항
제1호의 규정에 의하여 허가권자의 허가를 받아야 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1315, '93. 4. 19)

건축법령상 대지라 하면 건축법 제2조 제1호의 규정에 의하여
지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말하는 것으로 질의의
대지가 공유지분으로 당사자간의 합의에 의하여 공증을 통하여
지분의 범위가 설정된 경우라 하더라도 건축허가시 하나의 대지로
건축허가 받은 경우라 하면 건축법시행규칙 제4조 제1호 및
제6조의 규정에 의하여 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를
증명하는 서류를 제출하도록 하고 있습니다.

▶ **회신**(건축 58070-1312, '93. 4. 19)

질의의 LPG판매소가 액화석유가스의 안전 및 사업관리법령의
규정에 의하여 영업허가를 얻어야 하는 것이라면 위규정 바목의
액화가스취급소에 해당하는 것입니다.

▶ **질의** —————

하나의 대지를 15필지로 분할하여 8필지에 8개동의 단독주택의 건축허가를 받아 공사중 이를 다시 합필한 후 18세대의 연립주택을 건축하고자 할 때 설계변경허가를 받아야 하는지 또는 신축허가를 받아야 하는지 여부(질의자 : 서울 강남 서재정)

▶ **질의** —————

지목이 묘지이나 묘는 없으며, 나대지 상태로 방치된 경우 동 대지상에 건축하고자 할 때 지목을 변경한 후 건축허가를 받아야 하는지 여부(질의자 : 인천 북구 김현수)

▶ **질의** —————

건축하고자 하는 대지의 전면도로부분으로 너비 13미터가 고도지구로 지정되어 있으나 건축물의 배치는 동 부분이 아닌 도로경계선으로부터 25미터를 띄어서 건축하고자 할 때에도 고도지구의 적용을 받아야 하는지 여부(질의자 : 서울 강남 김지덕)

▶ **질의** —————

노대의 수평투영면적이 건축면적에 산입되는지 여부 (질의자 : 대전 중구 송형섭)

▶ **질의** —————

서울지역의 준공업지역안에 창고를 공장(도시형업종 또는 비도시형업종)으로 또는 공장간의 용도변경을 하고자 할 때 허가를 받아야 하는지 여부(질의자 : 건설부 국토계획국장)

▶ **질의** —————

최고 고도지구 15M지구내에 건축하는 건축물로서 최고높이 15M이하이나 승강기탑(건축면적의 1/8이하임)부분이 15M초과하여 건축이 가능한지 여부(질의자 : 부산 부산진 정인설)

▶ **질의** —————

용도변경을 하지 아니하고 위탁시설인 노래연습장을 설치한 경우 동 건축물에 대한 처벌규정은?(질의자 : 서울 강남 이화목)

▶ **질의** —————

건축법시행령 제42조의 규정에 의한 대지안의 피난 및 소화에 필요한 통로의 설치시 1층부분만 확보하고 2층부터는 이를 확보하지 아니하여도 가능한지 여부(질의자 : 서울 동작 유승훈)

▶ **질의** —————

착공신고서 제출시 공사시공자란에 건축공사와 토목공사를 업종별로 구분하여 2개의 건설회사를 기재하여도 가능한지 여부(질의자 : 서울 성동 조영하)

▶ **회신**(건축 58070-1301, '93. 4. 19)

질의의 경우 8개필지에 개별건축허가를 얻었으나 각 필지를 합하여 1건의 18세대인 연립주택의 건축허가를 얻고자 하는 경우라면 신축에 해당하는 건축허가를 받아야 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1260, '93. 4. 15)

질의의 지목이 묘지인 경우라도 여타 관련법령상 저촉되는 사항이 없으면 건축법 제2조 제1호의 규정에 의한 건축법령상의 대지로서 동 대지상에는 건축이 가능한 것으로서 건축허가신청전에 반드시 지목을 대지로 변경하지 아니하여도 건축법 제18조 제4항 제3호의 규정에 따라 건축물의 사용검사시 일괄처리할 수 있는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1236, '93. 4. 14)

질의의 경우 건축법 제46조 제1항의 규정에 의하여 건축하고자 하는 대지의 과반이상이 고도지구에 속하거나, 건축물이 고도지구에 걸치는 경우에는 고도지구의 건축제한규정을 적용받아야 하는 것으로 질의의 경우가 이에 해당되는지는 당해 허가권자가 확인할 사항입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1235, '93. 4. 14)

질의의 경우 건축법시행령 제119조 제1항 제2호의 규정에 따라 노대의 수평투영면적은 그 크기와 관계없이 그 수평투영면적의 전부가 건축면적에 산입되는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1230, '93. 4. 14)

질의의 경우 건축법시행령 제14조 제1항의 규정에 따라 시장 등의 허가를 받아 용도변경하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1233, '93. 4. 14)

도시계획법 제18조의 규정에 의거 지정된 고도지구는 그 지정목적이 건축물의 높이를 최저한도 또는 최고한도로 규제함으로써 도시의 환경조성이나 토지의 고도이용을 증진키 위한 것이므로 질의와 같이 고도지구안에서의 건축에 대하여는 동 도시계획을 결정한 시장 등이 동 지구의 지정취지 등을 종합적으로 검토후 조치되어야 할 사항이므로 당해허가권자가 판단하여야 할 사항입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1215, '93. 4. 13)

건축법시행령 제14조의 규정에 의한 용도변경허가 또는 신고대상임에도 불구하고 동법 제14조의 규정에 따른 용도변경허가 또는 신고를 받지 아니한 때에는 동법 제8조 제1항의 규정에 위반되어 동법 제78조 또는 제79조 및 제80조의 규정에 의한 벌칙을 적용하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1194, '93. 4. 13)

질의와 같은 건축법시행령 제42조의 규정에 의한 대지안의 피난 및 소화에 필요한 통로의 상부에는 피난 또는 소화에 장애가 되는 건축물을 돌출하여 건축할 수 없는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1195, '93. 4. 13)

질의와 같이 공사를 공종별로 분리하여 발주한 경우라면 착공신고서 사실대로 구분하여 기재함이 타당할 것입니다.

▶ **질의** _____

불의의 화재로 인하여 기존 건축물(일반상업지역안으로서 건폐율이 96.54%임)의 2분의 1정도가 소실되어 이를 개축 또는 재축하고자 하는 바, 이의 범위는 화재가 나기 전의 면적 및 층수에 맞게 할 수 있는지 또는 현행 건폐율에 적합하여야 하는지 여부(질의자 : 부산 중구 고팡영)

▶ **질의** _____

상업지역안에서 1976.4.30 건축허가받아 건축한 건축물로서 지하 1층 및 지상 1층은 상가이고, 지상 2층부터 5층까지는 아파트(100세대)일 때 지하 1층의 근린생활시설을 위락시설인 단란주점으로 용도변경이 가능한지 여부 및 그 절차는? (질의자 : 대전 중구 길운찬)

▶ **질의** _____

질의의 측량성과도와 같은 대지에 신고후 84.8제곱미터의 건축물을 신축중에 있으나 추가하여 더 증축할 수 있는지 여부(질의자 : 서울 영등포 이태연)

▶ **질의** _____

지하 1층, 지상 4층의 건물에서 1층의 전부를 주차전용으로 하고 외벽없이 기둥만 있고, 상층부용의 계단만 있는 경우 1층의 주차전용 부분이 바닥면적에 산입되어야 하는지의 여부?(질의자 : 서울 서초 노병우)

▶ **질의** _____

건축하고자 하는 대지의 양측에 도로가 질의서의 그림과 같이 접하고 있으나 당해 대지는 사용하지 아니하는 한쪽에 있는 도로가 소요너비에 미달되며 동 도로와 높이 6미터의 고저차가 있는 낮은 쪽에 또다른 도로가 있을 때 동 소요너비를 확보하는 방법은?(질의자 : 서울 마포 송진아)

▶ **질의** _____

자연녹지지역안의 기존 공장을 농산물로 가공된 상품의 보관창고로 용도변경 가능한지 여부(질의자 : 서울 강남 김주희)

▶ **질의** _____

대지소유자가 건축허가를 받아 시공중(공정 10%)의 건축물만 양도하고 대지의 소유권은 그대로 보존하고자 할 경우로서, 제3자 또는 제3자와의 공동명의로의 건축주명의변경이 가능한지 여부(질의자 : 부산 서구 정수임)

▶ **질의** _____

건축법시행령 부칙 제5조 제2항의 규정중 1994년 5월31일까지는 종전의 규정에 의하도록 한 내용중 이의 기준이 되는 행위가 입지심의, 건축심의, 사업계획승인신청중 어느 행위를 기준하는지

▶ **회신**(건축 58070-1219, '93.4.13)

기존 건축물의 개축이나 재축은 면적과 층수 및 높이가 종전의 건축물의 범위내에서 하여야 할 것으로서 기존 건축물이 건폐율을 초과한 경우라면 개축이나 재축을 하더라도 현행 규정에 적합하도록 하여야 할 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1220, '93.4.13)

질의의 공동주택과 위락시설은 건축법시행령 제45조의 규정에 의하여 함께 설치할 수 없는 것이나 도시재개발법에 의한 도심지재개발사업을 시행한 구역인 경우라면 건축법시행규칙 제28조의 규정에 적합한 경우에 한하여 하나의 건축물안에 설치가능할 것입니다. 또한 질의의 건축물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의한 집합건물에 해당한다 할 것이므로 용도변경시 동 법령 및 주택건설촉진법령에도 적합하여야 할 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1171, '93.4.10)

질의와 같은 대지와 도로의 조건에서 이미 신고하여 건축중인 건축물의 규모를 늘려 건축가능한지의 여부는 당해허가권자가 검토후 조치하여야 할 사항이며 건축물의 사용검사전에 신고대상 건축물을 또다른 신고로 허가대상 규모를 넘어 건축할 수는 없는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1173, '93.4.10)

질의의 1층 주차장이 피로티 또는 이와 유사한 구조인 경우라면 건축법시행령 제119조 제1항 제3호 다목의 규정에 의해 동 부분은 바닥면적의 산입에서 제외되는 것이나, 계단부분은 바닥면적에 산입되는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1174, '93.4.10)

도로의 소요너비에 미달되는 도로의 반대편에 경사지가 있는 경우에는 건축법 제36조 제1항의 규정에 의하여 당해 경사지 등이 있는 쪽 도로경계선으로부터 소요너비에 상당하는 수평거리를 후퇴한 선을 건축선으로 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1175, '93.4.10)

자연녹지지역안에서 창고시설의 건축은 건축법시행령 별표 14 제2호의 규정에 따라 건축조례가 정하는 바에 의하여야 할 것이며, 건축조례에서 정하지 아니한 경우 동부칙 제5조 제2항의 규정에 의해 종전 건축법시행령 별표12의 규정을 적용하여 자연녹지지역안에서 농수산물보관창고의 건축은 가능한 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1177)

건축주의 명의변경신고는 건축법 제8조 및 동 시행규칙 제11조의 규정에 의하여 건축물을 양도하고자 하는 경우 동 규칙 별지8호 서식의 건축주 명의변경신고서에 구 건축주명의변경동의서를 제출하도록 하고 있습니다.

▶ **회신**(건축 58070-1183)

질의의 경우 건축법시행령 부칙 제5조 제2항의 규정에서 개정규정 또는 건축조례에서 도시계획법에 의한 용도지역에서 종전에는 허용되었으나 건축을 금지한 용도의 건축물에 대한 시점

여부(질의자 : 서울 노원 최성순)

▶ 질의

개정시행중인 건축법 및 건축법시행령에 따라 당해 지방자치단체의 건축조례가 개정되어 시행중으로서 동 조례에서 준공업지역안에서는 공동주택의 건축을 허용하지 아니한 경우라도 건축법시행령 부칙 제5조 제2항의 규정에 따라 1994년5월31까지는 종전의 규정에 의하여 건축가능한지 여부(질의자 : 서울 강남 윤석배)

▶ 질의

일반주거지역안에서 공장을 설립한 정확한 날자는 알 수 없으나, 건축물관리대장상 1969.7.2자로 확인되는 바, 동 건축물의 건축행위와 관계없는 배출시설의 설치가 가능한지 여부(질의자 : 부산 북구 홍철수)

▶ 질의

건축법시행령 제119조 제1항 제5호다목의 규정에 따라 높이에 산입되지 아니한 부분에 대하여 도로 사선제한 및 일조권제한시에도 제외되는지 여부(질의자 : 대구 동구 서익수)

▶ 질의

'92.6.1부터 시행중인 개정건축법령의 규정에서 준공업지역내 허용되는 공장은 단순히 연면적으로 규제하고 있는 바, 동 규모이하면 종전 건축법령의 규정에 의한 특정유해물질 배출하는 배출시설의 유무와 관계없이 허용된다는 뜻인지 여부(질의자 : 서울 구로 신동문)

▶ 질의

건축허가받은 건축물을 건축비 등의 조달을 위해 다른 사람과 공동명의로 하고자 건축주를 2사람으로 변경하고자 할 때 가능한지 여부(질의자 : 서울 서초 전정배)

▶ 질의

부득이한 사유로 건축공사중 원설계도서를 다른 건축사로 하여금 변경하고자 할 때 당초 설계를 한 건축사의 포기서가 있어야 하는지와 현 공사감리자를 해지하고 다른 건축사를 공사감리자로 새로 지정하고자 할때 현 공사감리자의 감리포기서가 있어야 하는지 여부(질의자 : 서울 중구 박태원)

▶ 질의

건축하고자 하는 대지의 지표면 및 도로와 고저차가 있어 하나의 층의 일부분을 지하층으로하고 나머지부분을 1층으로 건축할 수 있는지 여부(질의자 : 서울 강남 송경식)

적용시 건축허가신청을 기준하여야 할 것이므로 주택건설사업계획승인 대상의 경우에는 동 사업계획승인신청으로 보는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1179)

질의와 같은 경우 건축법시행령 부칙 제5조 제2항의 규정에 따라 당해 지방자치단체의 건축조례의 개정 및 규정내용과 관계없이 1994년 5월31일까지는 종전의 규정에 의하여 준공업지역안에서 공동주택(시장·군수가 도시계획 및 주거환경 등에 지장이 있다고 인정하여 지정·공고한 구역 제외)의 건축이 가능한 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1152, '93.4.9)

질의의 경우가 적법하게 건축허가 및 배출시설 설치허가를 받았으나 법령 등의 개정으로 인해 건축법시행령 제65조의 용도지역안에서의 건축기준에 부적합하게 된 공장이라면 건축법령상 건축행위(공장시설의 교체로 인하여 일반공장이 공해공장으로 되거나 특정 유해물질을 배출하는 공장으로서 되는 경우를 포함한다)를 수반하지 아니하는 단순한 배출시설의 설치(증설포함)인 경우라면 건축법령상에는 규제하고 있지 않습니다.

▶ 회신(건축 58070-1139, '93.4.9)

질의와 같이 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 다목의 규정에 의하여 높이산정에 제외되는 부분은 건축물의 높이에 포함하지 아니하므로 동 부분에 대하여는 도로사선제한이나 일조 등의 확보를 위한 높이제한에 제외되는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1122, '93.4.8)

질의의 경우 건축법시행령 별표Ⅱ의 규정에 의하여 준공업지역에는 질의의 배출시설의 설치대상여부에 관계없이 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이하인 공장은 건축가능한 것이며, 종전 건축법령의 규정에 의하여 건축된 동 규모이하인 기존의 공장인 경우에 위의 배출시설의 신·증설이 가능한 것이나, 바닥면적의 합계가 5천제곱미터를 넘는 것의 건축가능여부는 건축조례로 정하도록 하고 있습니다.

▶ 회신(건축 58070-1123, '93.4.8)

질의와 같은 경우의 건축주명의변경은 건축법시행규칙 제11조의 규정에 의해 동법시행규칙 별지 제8호 서식과 권리관계의 변동을 증명하는 서류를 제출하면 가능하다 판단됩니다.

▶ 회신(건축 58070-1112, '93.4.8)

건축물의 설계 및 공사감리는 건축법 제19조 및 제21조의 규정에 따라 건축사만이 하여야 하는 것으로서 이의 설계변경 또한 건축사로 하여금 하게 하여야 하며, 동 설계자 또는 공사감리자의 변경신고시 건축법 제21조 제5항 및 동법시행규칙 별지 제23호 서식에 따라 포기서는 필요하지 아니한 것이나, 전 설계자 또는 전 공사감리자의 계약내용에 이의변경시 포기서를 받도록 하였다면 민사상의 문제일 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1093, '93.4.7)

건축물의 하나의 층에 지하층과 1층이 함께 할 수 없는 것입니다.

▶ 질의

건축법 제7조 제3항 제2호의 규정에 해당하는 건축물의 건축허가 신청시 도시계획업무와 관련하여 건축허가신청을 받은 부서에서 도시계획 담당부서와 협의한 후 허가할 수 있는지 여부(질의자 : 서울 강서 류춘기)

▶ 질의

구 시장법에 의하여 개설허가받은 재래시장도 건축법시행령 별표3 제1호자목의 규정을 적용할 수 있는지 여부(질의자 : 서울 양천 조영희)

▶ 질의

가. 호화주택의 정의 및 평당 170만원 규모의 주택도 호화주택인지 여부.
나. 농가주택 건축의 법규상 진행절차는?
다. 주택자재로 목재를 사용함에 있어 그 제한 및 규모는?(질의자 : 서울 서초 손경재)

▶ 질의

1층은 피로티구조로서 주차장에 전용되고 2층 내지 5층이 공동주택으로서 660제곱미터 미만일 때 건축물의 용도분류는 다세대주택에 해당되는지 여부(질의자 : 부산 진구 김창영)

▶ 질의

지하 4층, 지상 8층 건축물(판매시설, 체육시설, 업무시설인 복합건축물임)의 지하부분에 기계전기실 및 주차시설이 동 건축물의 부속용도인 경우 주용도별 면적에 따라 비례배분하여 산정하여야 하는지 여부(질의자 : 서울 영등포 김성기)

▶ 질의

'92.5.31 전에 건축허가받아 시공중인 건축물의 중간검사는 현행법에 의하는지 또는 종전법령에 의하는지 여부(질의자 : 부산 동구 (주)새롬주택)

▶ 질의

철골조립식이며 기계식 주차장이 높이 6미터이하로서 외벽이 없는 경우 건축물의 외부에 노출된 부분이 건축면적에 포함되는지 여부(질의자 : 서울 강남 강신우)

▶ 회신(건축 58070-1091, '93.4.7)

질의의 도시계획사업의 실시계획인가는 건축법 제8조 제4항의 규정과 도시계획법부칙(법률 제4427호, '92.12.14)제4항 및 제5항의 규정에 따라 건축허가시 일괄처리되는 것인 바, 이 경우 처리절차는 건축허가신청시 도시계획사업의 실시계획인가신청을 함께 하면 건축담당부서에서 접수하여 도시계획담당부서와의 협의를 거쳐 그 결과 등을 종합한 후 건축허가와 동시에 도시계획사업의 실시계획인가도 되는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1092, '93.4.7)

질의의 경우 건축법시행령 별표3 제1호 자목의 규정에 따라 구 시장법에 의하여 개설된 재래시장도 동 규정을 적용할 수 있는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1089, '93.4.7)

가. 건축법령상 호화주택에 대하여는 건축법령에서 규정하고 있지 아니하며,
나. 질의의 농가주택의 건축은 그 규모에 따라 건축법시행령 제8조 또는 제11조의 규정에 따라 건축허가 또는 건축신고후 건축할 수 있는 것으로서 이의 절차는 다른 건축물의 경우와 같으며,
다. 질의내용이 불분명하여 정확한 회신이 곤란하나 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 제15조의 2 규정에 의하여 주요구조부가 목조인 건축물은 높이 13미터(처마높이 9미터)미만, 연면적 3,000제곱미터미만으로 건축토록 하고 있습니다.

▶ 회신(건축 58070-1057, '93.4.3)

질의의 경우 건축법시행령 별표1 제2호 다목의 다세대주택은 4층이하의 주택을 말하는 것으로 질의의 건축물은 다세대주택에 해당하지 아니하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1058, '93.4.3)

질의와 같이 복합용도인 건축물의 부속용도 부분의 면적에 대하여 이는 주된 용도의 면적에 따라 비례배분하거나 설치가 의무된 주차장의 경우 당해 주용도의 면적에 포함하여 산정함이 타당할 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1060, '93.4.3)

질의와 같이 종전 건축법시행령의 규정에 따라 건축허가를 받은 경우라 하더라도 현행 건축법령의 시행중에 도래한 중간검사는 현행 법령의 규정에 따라야 하는 것이며, 동 건축법 부칙 제3조의 규정에서 이 법 시행전 건축허가를 받은 것은 종전규정을 적용하도록 한 것은 종전규정과 건축기준이 변경되어 재설계 등의 불이익을 최소화하기 위한 것이며, 이 경우 개정 건축법령의 건축기준을 적용받고자 하는 때에도 개정 건축기준을 건축주 의사에 따라 적용가능한 것입니다. 다만 새로운 중간검사, 설계변경 등 행정절차는 동 부칙의 적용대상이 아닌 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1063, '93.4.3)

질의와 같이 높이 6미터이하의 철골조립식 주차장으로서 외벽이 없는 것은 건축법 시행령 제118조 제1항 제8호의 공작물로서 건축법 제47조의 규정을 준용하는 것입니다.

▶ **질의** —————

부친명의로 시화지구 이주주택지를 분양받아 모친이 상속받은 경우 동 택지에 대하여 본인이 사용승락(인감증명서 첨부)을 받아 본인명의로 건축허가 신청이 가능한지 여부(질의자 : 인천 남구 김형식)

▶ **질의** —————

가설건축물인 견본주택을 건축하고자 할 때 주택건설사업계획승인서가 첨부되어야 하는지 여부(질의자 : 서울 종로 이정국)

▶ **질의** —————

두사람의 공유지가 법원의 확정판결에 따라 공유지분의 면적과 위치가 확정된 경우 공유지분자의 동의없이 건축허가신청이 가능한지의 여부 및 동 공유지분의 경계를 인접대지 경계선으로 보는지의 여부와 분할되기 전의 대지가 15미터의 도로 및 광장에 접하나 위치 및 면적이 확정된 본인의 대지는 15미터의 도로에만 접한 경우 도로사선제한의 기준은?(질의자 : 부산 남구 고광명)

▶ **질의** —————

이미 준공되어 사용중인 건축물이 현행법령상 도로로부터 띄우는 거리 등 대지안의 공지규정에 미달된 경우 동 건축물의 일부 증축 및 주차장을 추가설치하고자 할 때 종전법령을 적용받는지 또는 현행법령을 적용받는지 여부(질의자 : 서울 영등포 박세형)

▶ **질의** —————

종전 건축법시행령 제102조 제3항 제2호의 규정에 의하면 대지최소면적에 미달되는 대지의 인접에 도로, 하천, 광장 등 건축이 금지된 공지가 있거나 기존건축물이 있는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축(신축, 증축, 개축 등)을 허용할 수 있는 바, 이 경우 대지최소면적 기준의 10분의 7(기준의 강화시 10분의 5)이상인 대지만 적용되는지 또는 10분의 7이하인 대지도 적용되는지의 여부(질의자 : 서울 은평 김종복)

▶ **회신**(건축 58070-1040, '93.4.2)

건축물의 건축허가신청시에는 건축법시행규칙 제6조의 규정에 따라 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류 즉 건축할 대지의 범위를 증명하는 서류를 제출하여야 하는 것인 바, 질의의 사용승락이 동 대지의 사용에 관한 권리를 확보한 경우라면 건축허가가 가능합니다.

▶ **회신**(건축 58070-1042, '93.4.2)

질의와 같은 가설건축물의 축조시에는 건축법시행령 제15조 및 동법시행규칙 제13조의 규정에 의해 가설건축물축조신고서에 배치도 및 평면도 각 1부를 첨부하여 신고하면 가능할 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1044, '93.4.2)

건축법상 대지라 함은 건축법 제2조 제1호의 규정에 의하여 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말하는 것으로 법원의 확정판결에 따라 공유지분의 위치 및 면적이 확정되었더라도 지적법에 의하여 분할이 되지 아니한 경우라면 동 부분 각각 별개의 대지의 범위로 볼 수 없는 것이며, 인접대지를 공유지분의 경계로 볼 수 없는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1036)

질의와 같이 기존 건축물을 증축하고자 하는 경우에는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 증축하고자 하는 시점에 시행중인 법령을 적용하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1037, '93.4.2)

종전 건축법시행령 제102조 제3항 제2호 단서 하단부의 규정은 대지최소면적에 미달되는 대지가 인접대지에 기존 건축물이 있거나 도로, 하천, 광장 등 건축이 금지된 공지가 있어 대지확보가 불가능한 경우 그 대지면적이 기준면적의 10분의 7 등에 관계없이 적용하는 것입니다.