

건축법 질의 · 회신

An Authoritative Interpretation of the Building Law

건설부 건축계획과

▶ **질의** _____

지상층의 바닥면적이 330제곱미터이상인 경우 지하층을 설치하여야 하는데 250제곱미터를 신축하고 사용검사 후 동 건축물에 대하여 200제곱미터를 수직증축한 경우 지하층을 설치하여야 하는지?

(질의자 : 부산 사하 변상명)

▶ **질의** _____

건축법시행규칙 제25조에 의한 콘크리트옹벽을 설치할 경우 건축물로부터 떨어져 할 거리는?(질의자 : 서울 관악 김석희)

▶ **질의** _____

건축법시행령 제81조(대지안의 공지)와 같은법시행규칙 제36조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)에서 인접대지경계선의 차이는?(질의자 : 서울 은평 김성민)

▶ **질의** _____

'88.9월 식품접객업소(다락 1.8미터이하 포함)로 허가를 받아 영업하던중 '92.7월 내부시설변경허가를 득하여 영업하고 있는바 규정이 바뀌어 다락의 높이가 1.5미터이하로 제한된 관계로 현행법상 위법으로 인정되는지?(질의자 : 서울 송파 임상국)

▶ **질의** _____

건축법 제49조에 대한 대지면적의 최소한도 규정을 적용할 때 건축물의 대지면적이란?(질의자 : 서울 강남 황성진)

▶ **회신**

지하층 설치에 대하여는 건축법 제62조 제1항의 규정에 의한 지하층설치용도에 해당된다면 그 증축분에 해당되는 면적을 기준으로 하여 그 설치면적을 산정하는 것입니다.

▶ **회신**

콘크리트 옹벽은 건축물로부터 떨어져 할 거리는 별도로 규정은 없으나 건축법 제30조의 규정에 의한 안전 조치를 하여야 할 것입니다.

▶ **회신**

막다른 도로에 연결된 현황통로를 건축법상의 도로로 볼 수 있는 경우는 건축허가 또는 신고시 시장등이 그 위치를 지정한 경우에 한하는 것이며, 질의의 사항은 귀하가 건축하고자 하는 대지의 위치에 따라 도로의 지정의 필요유무가 결정되는 것이므로 도로폭의 확보에 대하여도 이에 따라 달라질 것입니다.

▶ **회신**

다락의 정의에 관한 명문규정은 없으나, 사회통념상 지붕속 또는 부속등의 천정에 건축물의 구조상 발생한 공간을 2층처럼 만들어 거실의 용도가 아닌 물품의 보관등에 활용토록 하는 공간으로서 건축법시행령 제119조 제1항 제3호 마목의 규정에 의하여 바닥면적의 산정시 제외되는 것은 다락의 용도에 사용되는 층고 1.5미터 이하인 것을 말하는 것입니다. 따라서 질의와 같이 다락의 용도로 사용되는 것이 아닌 영업장의 용도로 사용되는 경우에는 동 규정에 의한 바닥면적산정시 제외되는 대상이 아니라고 할 수 있으며 건축법상 위법행위입니다.

▶ **회신**

건축물의 대지면적이라 함은 건축법시행령 제119조 제1항 제1호의 규정에 의하여 대지의 수평투영면적을 말합니다. 다만 건축법 제36조 제1항에 의한 소요너비에 미달된 도로에 대하여 도로중심선에서 후퇴하여 건축선이 정하여진 경우에는 그 건축선과 도로사이의 대지면적은 포함하지 않는다고 규정되어 있습니다.

▶ **질의** _____

지하층의 지표면 산정 및 지하층기준은?(질의자 : 서울 강남 심현영)

▶ **질의** _____

대지의 일부가 도로사이에 어린이공원이 접한부분에 대하여 어린이공원을 금지된 공지로 보아 건축법 제82조 제1항 제2호에 의거 전면도로에 대한 반대편 경계선으로 보고 도로에 대한 사선제한이 가능한지 여부(질의자 : 대구 남구 신동출)

▶ **질의** _____

마감공사 미완료시 사용검사가 가능한지?(질의자 : 대구 중구 신용환)

▶ **질의** _____

불법증축으로 인하여 가옥대장등재면적과 실제면적이 상이한바 가옥대장에 등재되지 않은 적법하지 않는 부분을 용도 변경할 수 있는지?(질의자 : 부산 해운대 주철관)

▶ **질의** _____

도시계획도로로 일부편입된 사도를 대지소유자의 동의없이 사도를 이용하는 인접건축물에 대한 허가가 가능한지?(질의자 : 대구 수성 서규일)

▶ **질의** _____

20m도로변 농수로를 점용허가를 득하여 도로로 복개한 경우 도로로 인정하여 인접대지에 건축이 가능한지?(질의자 : 광주 서구 장수길)

▶ **질의** _____

부동산 처분금지 가처분된 토지에 건축이 가능한지?(질의자 : 서울 송파 오수길)

▶ **질의** _____

기존 건축물에 장식효과를 내기 위해 헛기둥 및 보를 설치하는 경우 도로사선제한에 저촉되는지?(질의자 : 서울 서대문 류병욱)

▶ **질의** _____

지목이 대지인 수습년간 사용한 2미터도로에 신축이 가능한지?(질의자 : 대구 동구 정태량)

▶ **회신**

건축법시행령 제119조 제10호에 의거 건축물의 주위가 접하는 각각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보도록 규정되어 있습니다. 또한, 지하층이라 함은 건축법시행령 제3조 제2항에 의거 당해층의 바닥으로부터 지표면까지 높이가 당해 층높이의 3분의2(단 독주택 및 다세대주택은 2분의1)이상인 것으로 규정되어 있습니다.

▶ **회신**

건축법 제82조 제1항 제2호의 규정은 2이상의 전면도로에 접속하는 대지안의 건축물중 본조항에 해당되는 경우에 건축조례로 정하도록 되어 있으므로 건축물의 각부분에 대한 높이는 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없도록 되어 있는바, 질의의 금지된 공지는 별도의 규정에 따라야 할 것입니다.

▶ **회신**

건축법 제18조 제1항에 의한 사용검사권자는 시장등이므로 동 사용검사를 위한 건축물의 공사완료에 대한 판단도 당해 사용검사권자가 하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**

위법사항에 대하여는 건축법 제69조의 규정에 의하여 시정조치된후 용도변경등 건축행위를 할 수 있는 것입니다.

▶ **회신**

도시계획법에 의하여 신설 또는 고시가 된 도로는 건축법 제2조 제11호 가목의 규정에 의거 도로로 인정되며 당해도로 소유자의 동의여부는 민사에 따라야 할 것입니다.

▶ **회신**

질의의 도로는 건축법 제2조 제11호의 규정에 의거 건축허가 또는 신고시 시장·군수·구청장이 인정하는 도로라면 건축이 가능할 것입니다.

▶ **회신**

질의의 경우는 건축허가를 위한 권리관계에 대한 사실판단행위로 당해 허가권자가 판단하여야 하는 사항입니다.

▶ **회신**

질의의 헛기둥 및 보 설치는 그 규모, 형태등이 구체적으로 검토되어야 할 사항이므로 해당 허가권자와 실제도면에 의거 협의하여야 답을 얻을 수 있을 것입니다.

▶ **회신**

건축법 제33조의 규정에 의하여 건축물의 대지는 폭 4미터이상의 도로에 2미터이상을 접하여야 하며, 이 때

▶ 질의

도로변에서 폭 2m를 후퇴시켜 건축하였을 경우 후퇴부분을 현행도로로 볼 수 있는지?(질의자: 서울 동대문 이제상)

▶ 질의

건축법시행령 제119조 제1항 제2호의 건축면적은 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러 쌓인 부분에 대한 수평투영면적으로 산정하는데 외벽중심선은?(질의자: 부산 동구 정병화)

▶ 질의

단란주점을 상업지역이 아닌 다른지역에도 영업을 할 수 있도록 하였으면 함(질의자: 서울 서초 김광성)

▶ 질의

도시계획시설(학교)경계에 접한 기존의 미달된 도로 폭의 확보방법은?(질의자: 서울 서초 강성인)

▶ 질의

건축규제완화와 관련 주택 및 전지역내 작은 평수의 공원용지의 건축규제 해지 여부?(질의자: 서울 마포 임재근)

▶ 질의

막다른도로에서 도로사선제한을 완화받을 수 있는지?(질의자: 서울 성동 동선건축)

▶ 질의

보존녹지지역내에서 건축할 수 있는 창고시설이라 함

도로라 함은 건축법 제2조 제11항에 의한 도시계획법, 도로법, 사도법 기타관계법령에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로와 건축허가 또는 신고시 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정한 도로를 말하는 것입니다.

▶ 회신

도로라 함은 건축법 제2조 제11항에 의한 도시계획법, 도로법, 사도법 기타 관계 법령에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로와 건축허가 또는 신고시 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정한 도로를 말하는 것입니다.

▶ 회신

질의의 외벽중심선이라 함은 벽체(내외부 마감을 포함)중심선을 말하는 것입니다.

▶ 회신

단란주점은 주류를 판매하면서 확장장치에 의해 노래를 부르는 업종임을 감안하여 건축법상 용도를 위락시설로 분류하였으며, 이러한 위락시설은 상업지역에 한하여 건축이 가능토록 되어 있습니다. 따라서 이러한 단란주점은 주민의 일상생활에 직접적으로 필요한 근린생활시설로 분류하는 것은 곤란하며 또한 용도지역이 지정목적과 단란주점의 성격을 감안할 때 다른 지역에서는 건축을 허용할 수 없습니다.

▶ 회신

건축법 제36조 제1항의 규정에 의거 소요너비에 미달되는 너비의 도로인 경우는 그 중심선으로부터 당해 소요너비의 2분의1에 상당하는 수평거리를 후퇴토록 하되, 당해 도로의 반대편에 경사지, 하천, 철도, 노선부지, 기타 이와 유사한 것이 있는 경우에는 당해 경사지 등이 있는 쪽 도로경계선에서 소요너비에 상당하는 수평거리의 선을 건축선으로 정하도록 하고 있는바, 질의의 학교시설용지가 이에 해당되는 경우는 도시계획법에 의거 도시계획시설의 변경이 수반되는 사항이므로 해당 도시계획입안권자인 서울시장에게 문의하셔야 답을 얻을 수 있을 것입니다.

▶ 회신

질의의 공원용지는 현재 별도의 규제완화 계획이 없습니다.

▶ 회신

질의의 막다른 도로가 건축법 제2조 제11호에 해당되는 경우라면 건축법시행령 제84조 제2항의 규정을 적용할 수 있을 것입니다.

▶ 회신

질의의 보존녹지지역내에서 창고시설은 건축법시행

은?(질의자: 서울 강남 박무영)

▶ 질의

대지 30평에 주택의 건축물 21평이 건축되어 있어 나머지 9평이 발생되어 법인이 위 건물을 철거하고 신축한다는 사용계획으로 택지취득허가를 받아 취득하였으나 30평은 대지최소면적에 미달되어 건축이 불가능한바 이경우에도 9평에 대한 초과소유부담금을 납부하여야 하는지?(질의자: 대전 중구 성을제)

▶ 질의

주거지역내에서 기존공장 건축물에서 건축행위가 없이 노후시설을 신설비로 교체하는 것이 가능한지 여부(질의자: 서울 성동 김진호)

▶ 질의

가. 공동주택의 지하주차장면적이 전체승인면적의 100분의 10이내인 7.54제곱미터 감소한 경우 경미한 사항의 변경으로 보아 입주예정자 전원의 동의없이 사업계획변경이 가능한지

나. 상기 건물이 약 40센티미터정도 수평이동되어 건축법 제51조 제1항의 건축물의 높이제한에 건축물높이가 2퍼센트이내(1미터이내)저축되었을 경우 건축물관련 건축기준의 허용오차의 적용은 가능한지(질의자: 대구 남구 박해경)

▶ 질의

재산세와 관련하여 다가구주택이 공동주택인지 아니면 단독주택인지의 여부, 다가구주택이 공동주택인지 아니면 일반주택인지 여부(질의자: 서울 서초 박용길)

령 제65조 제1항 제11호 별표12에 의거 농업, 축산업, 수산업등의 범위내에서 조례에서 정하는 바에 따라 허용되며 이 경우 참고에는 동시행령 별표1의 규정에 의해 냉동창고를 포함하는 것입니다.

▶ 회신

택지취득허가시 제출한 사용계획대로 이용·개발하지 않을 경우 이용·개발의무기간 경과후 부터 연 11%의 초과부담금이 부과됩니다.

▶ 회신

질의의 기존 공장 건축물이 건축법령의 규정에 적법하게 건축된 건축물이고 법령등의 제·개정이나 도시계획의 결정·변경으로 인하여 부적합하게 된 경우에는 건축법 제5조, 같은 법시행령 제6조, 같은법시행규칙 제3조의 규정에 의거 일부 증축등이 가능한 것이며, 또한 건축법시행규칙 제3조 제1항 제1호의 가목의 규정에 의하여 지역·지구안의 용도변경에 적합하지 아니하게 된 건축물은 기준일로부터 10년간에 한하여 기준시의 연면적 10분의1의 증축을 허용하고 있는바, 구체적인 사항은 당해 허가권자인 시장·군수등이 검토·판단하여야 하는 것입니다.

▶ 회신

질의 가의 경우는 사업주체가 입주자모집이후 호당 또는 세대당 주택의 단위규모(전용면적 및 공용면적 포함)변경이 수반하는 사업계획변경은 경미한 사항의 변경으로 볼 수 없어 주택건설촉진법시행규칙 제20조 제3항의 규정에 의거 입주자로 선정된 자 전원의 동의를 받아야만 사업계획변경이 가능한 것입니다.

질의 나 의 경우 건축법 제22조의 허용오차를 인정하는 범위는 대지의 측량과정과 건축물의 건축에 있어서 부득이하게 발생하는 경우에 한하는 것이므로 귀사항의 인정여부는 당해허가권자가 판단하여야 할 것입니다.

▶ 회신

다가구주택은 서민의 전·월세방을 확대·보급하고자 일반공동주택보다 완화된 단독주택의 건축기준을 적용토록 하고 있습니다. 그러나 이와같이 건축기준이 적용을 위한 분류방식을 세법에서도 그대로 적용되는지의 여부는 소관 행정청에 문의하셔야 답을 얻으실 수 있습니다.