

건축법 질의·회신

An Authoritative Interpretation of the Building Law

건설부 건축계획과

▶ 질의

전용주거지역 또는 일반주거지역이 아닌 기타지역에서 공동주택을 건축할 때 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 적용기준은?
(질의자: 인천 남동 대진건축)

▶ 질의

공동주택을 건축하고자 하는 대지가 도로 및 공원에 연속하여 접한 경우 건축법 시행령 제86조제2호의 규정에 의한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용할 인접대지경계선은?
(질의자: 서울 서초 김진구)

▶ 질의

'91.10.31에 주차전용건축물로 허가를 득하여 시공중에 건축법시행령이 개정된 바, 동건축물에 개정건축법시행령 제27조제3항의 규정을 적용하여 미술장식품을 설치하여야 하는지 여부(질의자: 서울 마포 심인식)

▶ 질의

건축법 제21조제2항의 규정에 의한 공사감리업무중 위반사항에 대하여 감리자가 시장·군수·구청장에게 위법보고를 의무적으로 하여야 하는 대상 건축물은 동법시행령 제19조제2항의 규정에 의한 상주공사감리대상 건축물만 규정되어 있는 바, 기타건축물에 대하여도 위의 규정에 의한 공사감리자의 위법보고 의무대상이 적용되는지 여부(질의자: 광주 북구 김덕수)

▶ 질의

도시계획시설인 시장용지로 지정된 나대지에 시장을 포함한 주상복합건축물의 건축이 가능한지 여부
(질의자: 서울 서초 유종섭)

▶ 회신

공동주택의 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정은 건축법시행령 제86조제2호의 규정에 적합하여야 하는 것입니다.

▶ 회신

귀 질의의 경우 건축법시행령 제86조제2호의 규정에 의한 인접대지경계선은 도로와 공원의 너비를 합한 거리의 중심선을 인접대지경계선으로 보는 것입니다.

▶ 회신

건축법시행령 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 영 시행 이전에 건축허가를 받았거나 건축허가신청을 한 것과 건축을 위한 신고를 한 것에 관하여는 종전의 규정에 의하는 것인바, 귀질의의 경우도 조례의 규정을 포함한 종전규정에 의하여 미술장식품 설치유무를 판단하여야 할 것입니다.

▶ 회신

공사감리자의 보고의무등은 건축법령에 의하여 공사감리자를 지정하여야 하는 모든 건축물에 모두 적용되는 것입니다.

▶ 회신

도시계획시설기준에관한규칙 제6조제3항의 규정에서 시설인 건축물과 시설이 아닌 건축물을 같은 건축물안에 설치할 수 있는 경우는 시장, 운동장, 철도, 공공여객자동차 터미널 및 전기공급설비(옥내형 변전시설에 한한다)의 경우에 한하되, 시설이 아닌 건축물의 설치로 인하여 시설의 이용에 지장을 초래하여서는 아니되며, 그 설치가 토지이용에 합리적인 것으로 인정되어야 한다고 규정하고 있으므로 질의의 경우에도 동규정에 적합하여야만 가능하나 구체적으로 건축이 가능한지 여부는 당해허가권자가 판단하여야 할 것입니다.

▶ **질의** _____

건축법제83조의 규정에 의하여 이행강제금이 부과된 후 시정명령을 이행한 경우에 이행강제금을 납부해야 되는지 여부(질의자 : 서울 서초 한상준)

▶ **질의** _____

'92.6.1이전에 건축허가를 득하여 건축중인 건축물에 대하여 개정건축법시행령 제16조의 규정에 의한 중간검사를 하여야 하는지 여부(질의자 : 광주 동구 홍봉기)

▶ **질의** _____

개정건축법령 시행이전('92.5.31)에 건축법령의 위반으로 고발조치 및 시정명령 불이행에 따른 위반건축물에 대하여 건축법 제83조의 규정에 의한 이행강제금규정을 적용할 수 있는지 여부
(질의자 : 대전 중구 윤석우)

▶ **질의** _____

건축법시행령 별표1 제4호가목(1)의 규정중 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 산정방법은?
(질의자 : 서울 서초 이익규)

▶ **질의** _____

지하 1층 지상 1층은 근린생활시설, 3~5층은 다가구주택으로 건축하고자 할 때 다가구용 단독주택으로 인정이 되는지 여부(질의자 : 서울 성북 현조환)

▶ **질의** _____

가로 6미터, 세로 10미터, 높이 2미터의 구조물을 실내에 설치하여 운영하는 바닥면적 합계가 500제곱미터 이상의 규모인 실내스키장의 건축법령상 용도는?
(질의자 : 서울 영등포 고종문)

▶ **질의** _____

건축법시행령 제82조의 규정에 의하여 건축할 대지에 2이상의 전면도로가 있을 경우의 완화기준을 동법시행령 제86조제2호의 규정에 적용 가능한지 여부(질의자 : 서울 송파 김래호)

▶ **질의** _____

건축법시행령 제64조제2항에서 “골구”라 함은?
(질의자 : 서울 동대문 선우 훈)

▶ **회신**

건축법 제83조의 규정에 의한 이행강제금의 징수는 부과처분을 받은 자가 시정명령을 이행하는 경우에는 동법시행령 제83조제5항의 규정에 의하여 즉시 중지되어야 하는 것입니다.

▶ **회신**

건축법시행령 제16조의 규정에 의한 중간검사규정은 건축허가내용을 적법하게 이행하고 있는지 여부에 대하여 판단하는 것이므로 질의의 경우 중간검사규정을 적용함에 있어서는 건축법시행령 부칙 제2조의 규정에 의한 건축허가를 받은 것 등에 관한 경과조치와 관계없이 위의 규정에 의한 중간검사 규정이 적용되는 것입니다.

▶ **회신**

건축법 부칙 제6조의 규정에 의하여 건축법의 시행전에 종전의 규정에 위반한 건축물에 관한 처분에 관하여는 동법 제83조의 규정에 불구하고 종전의 규정에 의하는 것이며, 참고로 동법부칙 제6조의 규정은 위반행위 발생일을 기준으로 하는 것입니다.

▶ **회신**

질의의 경우 건축물의 용도를 판단하기 위한 바닥면적 산정은 당해용도에 쓰이는 건축물의 바닥면적과 공용부분의 면적도 포함되는 것입니다.

▶ **회신**

다가구용단독주택의 규모는 연면적 660제곱미터 이하, 3층이하인 주택을 말하는 것이고, 지상 1층 전체에 주차장을 설치하는 경우에 한하여 4층까지 허용하고 있으며, 이 경우 타용도와 복합으로 건축하는 경우에도 위의 규정에 적합하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**

질의의 경우 실내바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 경우라면 건축법시행령 별표1 제10호의 규정에 의한 운동시설에 해당하는 것입니다.

▶ **회신**

건축법시행령 제82조제1항의 규정에 의한 건축물의 높이제한 완화규정은 동법 제51조제1항을 적용할 때 완화하는 규정이며, 동법 제53조의 규정의 적용기준은 아닌 것입니다.

▶ **회신**

질의의 골구란 문에 작용하는 모든 하중을 견딜 수 있도록 설치하는 문의 뼈대가 되는 틀을 말하는 것입니다.

▶ **질의** —————

10년전에 건축허가를 받은 후 착공을 현재까지 하지 않은 상태에서 행정청이 건축법 제8조제8항의 규정에 의한 취소행정행위없이도 자동적으로 건축허가가 취소 되는지 여부(질의자 : 서울 마포 윤태근)

▶ **질의** —————

건축물을 건축할 때 담장을 반드시 의무적으로 설치하여야 하는지 여부(질의자 : 서울 중랑 장윤수)

▶ **질의** —————

건축법시행령 제86조제2호가목의 규정중 건축물의 각 부분이라 함은 공동주택의 발코니 또는 편복도가 포함 되는지 여부(서울 강남 오재현)

▶ **질의** —————

2개 이상의 직통계단을 설치하여야 하는 건축물을 건축할 때 1개는 직통계단으로 하고, 나머지 1개는 비상용승강기를 설치할 때 가능한지 여부(서울 강남 박종국)

▶ **질의** —————

유흥시설인 공작물을 자연녹지지역내에 설치가 가능한지 여부(질의자 : 인천 남구 방선화)

▶ **질의** —————

제2종미관지구안에서 가설건축물인 견본주택을 미관심의를 받아 신고후 축조하여 사용중 존치기간안에 타인에게 매도할 경우 건축법시행규칙 제11조의 규정에 의한 명의변경이 가능한지와 미관심의를 다시받아야 하는지?(질의자 : 서울 도봉 백현기)

▶ **회신**

건축허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 1년이내에 공사를 착수하지 아니하거나 공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우에는 건축법 제8조제8항의 규정에 의하여 당해 시장·군수·구청장은 그 허가를 취소하여야 하는 것인 바, 이는 허가권자의 취소행정행위에 의해서만이 취소효력이 발생하는 것으로 판단되어 그 기간이 경과되었다 하더라도 당연히 건축허가가 취소되는 것은 아닌 것이고 허가권자의 취소행정행위에 의해서만이 건축허가가 취소되는 것인 바, 질의의 경우는 현지의 구체적인 사실판단을 요하는 사항이므로 이에 대한 정확한 판단은 당해허가권자와 협의하여야 할 것입니다.

▶ **회신**

건축법령에서는 담장의 설치를 의무화 하고 있지 않습니다.

▶ **회신**

질의의 건축물 각부분이라 함은 공동주택의 발코니 또는 편복도도 포함되는 것입니다.

▶ **회신**

건축법시행령 제34조에서 규정하고 있는 직통계단은 비상시 피난 및 소화 등에 필요한 시설로서 동법시행령 제34조제2항의 각호에 해당하는 때에는 직통계단을 2개소이상 설치하여야 하는 것입니다. 그러나 질의와 같이 직통계단의 공간확보 및 시설의 설치목적과 달리 비상용승강기로 대처하여 설치하는 것은 곤란한 것입니다.

▶ **회신**

질의의 유흥시설인 대형공작물이 건축물이 수반되고 공중위생법상 유기장 허가를 받아야 하는 경우라면 건축법시행령 별표1 제14호의 규정에 의한 위락시설에 해당하는 것이므로 위락시설은 자연녹지지역안에서 건축허가가 불가능하고 건축물이 없는 공작물이라 하더라도 동 유흥시설의 성격상 용도지역의 지정목적과 부합되지 않으므로 자연녹지지역에 설치하지 아니하는 것이 바람직할 것입니다.

▶ **회신**

건축법시행규칙 제11조의 규정에 의한 건축주의 명의변경은 동법 제8조 및 동법시행령 제8조의 규정에 의한 대상 건축물에 대하여 적용되는 것이고 질의와 같이 신고대상가설건축물에 대하여는 적용할 수 없는 것입니다. 따라서 질의의 경우 타인이 가설건축물인 견본주택을 사용하고자 할 때에는 가설건축물을 축조하고자 하는 자(질의의 경우 타인)가 동건축물의 존치기간을 새로이 정하여 동법 제15조제2항의 규정에 적합하게 하여야 할 것이며 소유권 문제는 민사의 규정에 따라야

▶ **질의** _____

제2종미관지구안에서 가설건축물인 견본주택을 미관 심의를 받아 신고후 축조하여 사용중 존치기간안에 타인의 명의로 변경이 가능한지와 이 때 미관심의를 다시 받아야 하는지 여부(질의자 : 서울 도봉 백현기)

▶ **질의** _____

가. 건축법시행령 제84조제1항의 규정중 그 도로에 둘러싸인 구역에 접한 모든 도로라 함은 도시계획설치로 인한 도로만을 말하는지 여부

나. 질의서의 그림에서 너비12미터 도로를 동시행령 제84조제1항의 규정을 적용하기 위한 전면도로로 볼 수 있는지 여부(질의자 : 서울 영등포 박상준)

▶ **질의** _____

가구를 전시하는 건축물의 용도를 전시시설중 전시장으로 볼 수 있는지 여부(질의자 : 대전시 중구 김은수)

▶ **질의** _____

가. 건축법시행령 제45조제1항의 규정에 의한 방화에 장애가 되는 용도의 시설은 같은 건축물안에 함께 설치 불가능한 바, 이 경우 동일대지에 별도로 건축되어 있는 건축물에도 적용되는지 여부

나. 공유지분의 대지에 건축된 건축물을 용도변경 할 경우 지분권자의 동의를 받아야 하는지 여부
(질의자 : 대전시 동구 이영순)

할 것입니다.

▶ **회신**

가설건축물에 관한 건축주의 명의변경에 관하여 건축법상 명문규정은 없으나 가설건축물의 존치기간 만료전에 이를 관리할 자가 변경된다면 그 관리책임등을 질자를 명확히 하기 위하여 관할 행정청에 그 사실을 신고할 필요가 있다고 사료되며, 질의의 경우와 같이 가설건축물의 내·외부를 개조하는 등의 행위는 이를 허용할 것인지 여부에 관하여 관할행정청과 미리 협의 처리하여 보시면 그에 따라 미관심의를 다시 받아야 하는지 여부도 검토될 수 있을 것임을 알려드립니다.

▶ **회신**

가. 질의의 도로는 건축법 제2조제11호의 규정에 의한 도로를 말하는 것이며

나. 질의의 경우 건축법시행령 제84조제1항의 규정에서 구역에 접한 도로라 함은 너비 4미터 이상의 통과도로를 말하는 것이므로 질의의 경우도 너비 4미터의 도로를 말하는 것입니다.

▶ **회신**

건축법시행령 별표1 제16호 가목에서 규정하고 있는 전시장은 그 이용형태가 홍보·계몽등의 목적으로 물품등을 전시하고 이용자는 이를 관람함으로써 정보를 습득하거나 여가를 활용할 수 있는 시설을 말하는 것으로 질의사항이 이에 해당되는 경우라면 전시장으로 볼 수 있을 것이나 현장에서는 전시 및 판매계약만하고 출고는 공장에서 한다는 것만으로는 전시장이라 할 수는 없는 것이므로 이에 대한 구체적인 사항은 당해 허가권자가 현지의 구체적인 사실 판단을 하여 처리하여야 할 것입니다.

▶ **회신**

질의“가”에 대하여

건축법시행령 제45조제1항의 규정은 노유자시설·공동주택 등의 건축물에 방화 등의 위험 또는 풍속을 저해할 우려가 있는 용도를 복합으로 설치할 수 없도록 한 것으로 이는 동일한 건축물에 대하여 적용하는 것이나, 질의와 같이 동일대지에 위락시설과 공동주택을 함께 설치하는 경우 비록 동시설이 별도로 건축된다 하더라도 당해 동일대지에 건축되는 건축물용도 상호간에 위생·환경·비상시의 피해 등이 없도록 하는 것이 바람직할 것이며,

질의“나”에 대하여

구분소유로 된 건축물의 사용·관리등에 관한 사항은 집합건물소유및관리에관한법률등 민법규정에 따라야 하는 것으로 사료되며, 참고로 동법률 제5조의 규정에 의하면 각구분 소유자는 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자의 공동의

▶ **질의** _____

건축법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이제한 규정을 적용할 때 너비 8미터 도로를 전면도로로 볼 수 있는지 여부
(질의자 : 인천시 남동 신동준)

▶ **질의** _____

법원의 판결에 의하여 건축허가를 받아 건축중인 건축물의 건축주와 대지주가 다르게 된 경우 설계변경 및 사용검사를 신청할 때 대지주의 승락을 받아야 하는지 여부(서울 영등포 이재홍)

▶ **질의** _____

환경관련법령에서 배출시설 설치허가를 요하는 세탁시설이 근린생활시설에 해당하는지 여부와 일반상업지역안에서 공해공장의 건축이 가능한지 여부
(질의자 : 서울 성동 안 용)

▶ **질의** _____

건축물의 공사중 건축법시행령제12조 제2항의 규정에 해당하는 경미한 설계변경행위를 한 경우 감리자는 이를 위법건축공사로 보고 위법보고를 하여야 하는지 여부(질의자 : 서울 서대문 광재판)

▶ **질의** _____

공장건축물의 동별사용검사가 가능한지 여부
(질의자 : 서울 강남 백남태)

이익에 반하는 행위를 하여서는 아니되도록 규정하고 있습니다.

▶ **회신**

너비 4미터 이상의 통과도로로 둘러싸인 구역안의 대지에 건축하는 건축물에 건축법제51조제1항의 규정에 의한 높이제한을 적용하는 경우에는 그 도로에 둘러싸인 구역에 접한 모든 도로를 당해 건축물의 전면도로로 볼 수 있는 것이며 그 적용의 범위는 동법시행령 제82조의 규정에 의한 건축조례의 규정에 의하는 것입니다.

▶ **회신**

건축물의 사용검사는 건축허가사항의 이행여부를 검토하기 위한 확인행위이므로 건축법 제18조의 규정에 의한 사용검사를 신청할 때 반드시 대지주의 동의가 있어야 사용검사 신청이 가능한 것은 아니며, 질의의 기타 내용은 법원의 판결내용과 대지주와 건축주와의 관계등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것입니다.

▶ **회신**

질의의 경우 세탁시설이 환경관련법령에서 배출시설 설치허가를 요하는 시설이라면 건축법시행령 별표1 제17호의 규정에 의한 공해공장에 해당하는 것이고 일반상업지역안에서 공장의 건축은 도시형공장으로서 배출시설기준의 3배이하인 공장에 한하여 건축조례에서 정하는 바에 따르는 것입니다.

▶ **회신**

건축법 제10조제2항 및 동법시행령 제12조제2항의 규정에 해당되는 설계변경에 대하여는 동법 제18조의 규정에 의한 사용검사를 신청할 때 일괄하여 신고할 수 있는 것이므로 당해 건축물의 공사중 동사항에 대하여 단순히 신고절차만을 결하였다든 것만으로 위법조치를 하는 것은 타당하지 아니한 것으로 사료되니 질의의 경우가 위의 규정에 해당하는 단순한 행정절차만을 결하였는지 여부등 구체적인 사항은 당해허가권자가 건축허가도서와 건축공사 내용등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것입니다.

▶ **회신**

동일한 공장용지안에 2동이상의 건축물을 대상으로 하여 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가 1건을 받은 경우에는 지난 '93.7.1부터 시행되고 있는 기업활동규제완화에관한특별조치법(법률 제4,560호) 제17조의 규정에 의해 시장·군수 또는 구청장은 건축법 제18조의 규정에 불구하고 완공된 동별로 건축물의 사용검사를 할 수 있도록 규정하고 있으나 질의의 경우가 위의 규정에 해당되는지 여부등 구체적인 사항은 당해허가권자가 현지의 사실판단을 하여 처리하여야 할 것입니다.

▶ 질의

상업지역내에서 건축물을 건축시 인접대지경계선에 방화벽을 축조할 때 방화벽에 개구부의 설치가 가능한지 여부와 인접대지 건축주에게 동의를 받아야 하는지 여부(질의자 : 부산 동래 김창조)

▶ 질의

농산물유통단지내 도시계획사업으로 도로등으로 이격되어 있는 각개별 토지에 농협양곡유통센터를 건축하고자 하는 바 동시시설물이 설치될 유통단지 전체를 하나의 대지로 볼 수 있는지 여부 (질의자 : 건설부 국토계획국장)

▶ 질의

건축법시행규칙 제10조의 규정에 의한 건축허가시 납부하는 수수료의 산정에 관하여 면적증감에 따른 수수료의 적용여부(질의자 : 부산직할시장)

▶ 회신

건축법 제6조제1항은 상업지역등에서의 토지이용도를 높이기 위하여 관련 민법규정의 적용을 배제할 수 있도록 하되 이 경우 인접건축물간의 화재연소의 우려를 줄이기 위하여 인접대지와 의 경계에 방화벽을 축조하도록 한 것입니다. 그러나 방화벽을 축조하는 경우 규정취지상 화재연소를 차단할 수 있도록 건축법시행령 제59조제2항 각호의 규정에 적합한 구조로 하여야 할 것인바, 동 방화벽에 설치하는 개구부는 동법시행령 제64조의 규정에 의한 갑종방화문 또는 을종방화문등으로 화재연소를 차단할 수 있는 조치를 하도록 하여야 할 것이며, 질의의 인접대지 건축주에게 동의를 받아야 하는지 여부는 민사등의 규정에 따라야 할 것입니다.

▶ 회신

건축법시행령 제3조제1항제3호의 규정에 의하여 건축하고자 하는 시설물이 도시계획법 제2조제1항제3호의 규정에 의한 도시계획시설에 해당하는 건축물이라면 당해 도시계획시설이 설치되는 일단의 토지는 건축법상 하나의 대지로 볼 수 있는 것입니다. 그러나 동 시설물을 설치하고자 하는 토지가 도시계획법 제2조제1항제3호의 규정에 의한 도시계획시설 또는 도시계획사업과 관련이 없는 별개의 토지등으로 분리 및 이격되어 있다면 도시계획시설로 분리된 일단의 토지별로 위의 규정을 적용하여 대지의 범위를 판단하여야 할 것인바, 이러한 판단은 건축법령의 제규정을 적용하기 위한 것이므로, 수도권정비계획법과 관련한 적용여부등은 귀국에서 판단하시기 바랍니다.

▶ 회신

질의의 경우 면적증감이 있는 설계변경시 또는 용도변경은 증감의 면적을 기준으로 산정한 수수료를 납부하여야 하는 것이며, 면적증감이 없는 설계변경인 경우에는 수수료를 납부하지 않아도 되는 것입니다.