

**Q : 시설물의 상부에 천장그물망(햇빛차단용)을 설치하는 경우 건축법상 지붕으로 볼 수 있는 지 여부**

**A :** 건축법 제2조제1항제2호의 규정에 의거 건축물이라 함은 토지에 정착하는 공작물중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물 등으로 규정하고 있으나, 지붕의 구조나 재료에 대하여는 별도로 명문화하고 있지는 아니함. 다만, 일반적으로 지붕이란 비·눈·바람·햇빛 등을 피하거나 막기 위하여 최상부에 설치하는 것으로 볼 수 있으므로, 질의의 경우가 이러한 기능을 위하여 건축물 등의 상부에 설치하는 것으로서 상당기간 동안 이동 또는 제거가 추정되지 않는 경우라면 이는 지붕으로 보아야 할 것으로 판단됨.

<건설교통부 건축과-2734 ; 2005. 5. 20>

**Q : 종전 오피스텔 건축기준에 의하여 허가된 건축물이 증축 없이 내부의 화장실의 개수증가(1개→2개) 및 업무비율을 감소(70%→60%)할 경우 종전의 기준에 의한 설계변경을 할 수 있는 지 여부**

**A :** 개정된 오피스텔 건축기준(건설교통부 고시 제2004-122호, 2004. 06. 01) 부칙 제3조에 의하면 이 기준 시행당시 건축허가를 신청(건축위원회 심의를 신청한 것 포함)한 것에 대하여는 종전의 규정에 의하도록 하고 있으며, 오피스텔 설계변경 운용방안(건축과-2857호, 2004. 06. 15 및 건축과-3504호, 2004. 07. 15)에 의하면 기존 건축물에 대한 증축(건축면적·연면적·층수 또는 높이 증가없이 내부의 평면계획 및 외부자재 등의 변경을 하는 경우에는 종전의 규정에 의하도록 하고 있음. 따라서, 질의의 경우가 위 기준에 적합한 범위내의 설계변경이라면 종전의 규정에 의할 수 있을 것으로 사료됨.

<건설교통부 건축과-3962 ; 2005. 7. 13>

**Q : 가. 근린생활시설에 해당하는 학원을 운영중인 건축물에서 건축물대장상 근린생활시설의 학원으로 등재되어 있는 부분에 학원을 함으**

로써 전체 학원 면적이 500㎡를 초과하는 경우 용도변경을 하여야 하는지 여부

나. 건축법상 같은 시설군에 속하는 제1종근린생활시설과 제2종근린생활시설간 변경시 별도의 용도변경절차가 있어야 하는지 여부

다. 건축물대장상 4층의 학원면적이 200㎡를 초과하나, 실제 학원으로 사용하는 면적이 200㎡이하인 경우에도 직통계단을 2개소 이상 설치하여야 학원등록이 가능한 것인지 여부

**A :** 가. 건축법시행령 제3조의4관련 별표1 제4조 자목 및 제8호라목에 의하여 동일한 건축물안에서 학원으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 경우에는 제2종근린생활시설로 분류되며, 500㎡ 이상인 경우에는 교육연구및복지시설로 분류되는 것이며, 건축법 제14조의 규정에 의하여 근린생활시설을 교육연구및복지시설로 변경하는 경우에는 용도변경신고를 하도록 하고 있음

나. 건축법 제14조제1항 및 제4항의 규정에 의하여 제1종근린생활시설과 제2종근린생활시설은 동일한 시설군(기타 시설군)에 속하므로 용도변경신고 대상은 아니나, 동일한 시설군내라도 건축물 용도별(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설등) 상호간 변경시에는 건축물대장 기재내용 변경신청을 하도록 하고 있음

다. 질의의 경우가 직통계단 설치기준 강화이전에 이미 적법한 절차에 의하여 학원용도로 건축되어 건축물대장상에 등재된 경우라면 건축물대장상에 학원으로 등재된 범위내내에서는 직통계단의 추가설치 없이도 학원용도로 사용이 가능할 것으로 판단됨.

<건설교통부 건축과-2390 ; 2005. 5. 4>

**Q : 주택법에 의한 사업계획승인을 받아야 하는 주거복합건축물(공동주택 479세대, 판매시설 10,568㎡)중에 판매시설이 건축법에 의한 공개공지 의무대상에 해당되어 공개공지를 확보하는 경우 용적률등의 완화 대상 여부와 범위**

**A :** 건축법시행령 제113조제1항 및 제4항에 의거 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 판매 및 영

업시설 등은 공개공지를 확보하여야 하며 이 경우 용적률 기준 등을 완화 받을 수 있으나, 동시 행령동조 제5항의 규정에 의하여 주택법에 의한 사업계획승인 대상 공동주택의 경우에는 공개공지를 확보하더라도 상기기준에 의한 용적률 기준을 완화 받을 수 없도록 하고 있음.

따라서, 질의의 건축물의 경우에는 공동주택을 제외한 판매시설에 한정하여 용적률 완화 기준을 적용할 수 있을 것임.

〈건설교통부 건축과-1788 ; 2005. 4. 8〉

**Q : 전면으로는 건축법상 도로와 접하고 측면으로는 너비 약 2m, 길이 약 40m의 막다른 통로(지목: 대지, 개인사유지)에 접한 대지에 건축물을 건축 시 막다른 통로부분을 건축법상 도로로 보아 건축선을 후퇴하여야 하는지 여부**

**A :** 건축법 제2조제1항제11호의 규정에 의거 “도로”라 함은 보행 및 자동차통행이 가능한 너비 4m이상의 도로(막다른 도로로서 길이가 35m이상인 경우 도로너비는 6m이상)로서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률·도로법·사도법 기타 관계법령에 의하여 신설 또는 변경 고시가 된 도로나, 건축허가(신고)시 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정·공고한 도로를 말하는 것임  
따라서, 질의의 막다른 통로가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관계법령에 의하여 도로로 신설(예정도로 포함)되거나 도로로 변경 고시된 사실이 없으며 또한, 막다른 통로에 접한 다른 대지에서 동 통로를 도로로 하여 건축허가(신고)된 바도 없는 경우라면 이는 건축법상 도로로 보기 어려울 것으로 판단됨.

〈건설교통부 건축과-3377 ; 2005. 6. 18〉

**Q : 시설물의 상부에 천장그물망(햇빛차단용)을 설치하는 경우 건축법상 지붕으로 볼 수 있는 지 여부**

**A :** 개건축법 제2조제1항제2호의 규정에 의거 건축물이라 함은 토지에 정착하는 공작물중 지

붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물 등으로 규정하고 있으나, 지붕의 구조나 재료에 대하여는 별도로 명문화하고 있지는 아니함. 다만, 일반적으로 지붕이란 비·눈·바람·햇빛 등을 피하거나 막기 위하여 최상부에 설치하는 것으로 볼 수 있으므로, 질의의 경우가 이러한 기능을 위하여 건축물 등의 상부에 설치하는 것으로서 상당 기간 동안 이동 또는 제거가 추정되지 않는 경우라면 이는 지붕으로 보아야 할 것으로 판단됨.

〈건설교통부 건축과-2734 ; 2005. 5. 20〉

**Q : 건축법 제정시행 전에 건축된 건축물로서 건축물대장상에 등재되어 있으나, 대지가 도로에 접하지 아니하여 건축법 제33조의 규정에 부적합한 경우 동 법 제5조의2(기존의 건축물등에 대한 특례)의 규정을 적용 받아 증·개축이 가능한지 여부**

**A :** 질의의 건축물이 건축법령 제정 전에 건축된 건축물로서 동 건축물의 대지가 도로에 접하지 아니하여 건축법령상 부적합한 경우라도 건축법 제5조의2(기존의 건축물등에 대한 특례) 및 동법시행령 제6조의2의 규정에 의하여 증·개축 하고자 하는 부분이 법령 등의 규정에 적합한 경우에 한하여 당해 지방자치단체의 조례가 정하는바에 따라 증·개축이 가능할 것임.

〈건설교통부 건축과-4860 ; 2005. 8. 23〉

**Q : 종지적도상 진입도로의 폭이 4미터로 설정(막다른 도로의 소요폭은 6미터) 되어 있는 막다른 도로에 막다르게 접한 대지에 건축이 가능한지 여부**

**A :** 건축법 제36조의 규정에 의하여 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선은 대지와 도로와의 경계선으로, 소요너비에 미달되는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 소요너비의 2분의 1에 상당하는 수평거리를 후퇴한 선을 건축선으로 하는 것이나, 다만 막다른 도로에 막다르게 접한 대지의 경우에는 도로 소

요폭을 확보하지 않더라도 건축이 가능한 것임.

〈건설교통부 건축58070-1595 ; 2003. 9. 1〉

**Q : 지상층은 피로티로 하여 주차장으로 사용하고 지상 2층을 근린생활시설, 지상 3~5층을 다세대주택으로 한 경우 다세대주택의 층수산정에 대한 질의**

**A :** 건축법시행령 별표1 제2호에 의한 다세대 주택을 구분함에 있어서 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수산정시 제외토록 하고 있는 바, 동 규정은 단일 용도인 다세대주택의 경우에 적용되는 것으로 다세대 주택을 근린생활시설 등 타용도와 복합으로 건축하는 경우에는 1층에 피로티 구조인 주차장이 설치되어 있다 하더라도 이를 다세대 주택의 층수에 산입하여야 하는 것임.

〈건설교통부 건축58070-1903 ; 2003. 10. 18〉

※ 용도별 건축물의 종류 중 공동주택의 분류  
(건축법 시행령 제3조의4 관련 별표 1 중 제2호 부분)

2. 공동주택(기정보육시설을 포함하며, 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외한다)

가. 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택

나. 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택  
다. 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택

라. 기숙사 : 학교 또는 공장등의 학생 또는 종업원등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

(자료제공 : 건교부 건축서비스팀 02-2110-8437)